

Fiche pédagogique 20 : « Pas de garantie ? Le fonds du Logement vous appuie »

Le Constat

La majorité des contrats de bail prévoient le paiement d'une garantie locative équivalente à deux mois de loyer, à payer dès la conclusion du contrat ou à tout le moins dans un délai très bref.

Il n'est pas facile pour un candidat locataire de réunir une telle somme dans un court délai, et les bailleurs, face à un panel de candidats, préféreront celui qui peut payer immédiatement sa garantie.

D'autre part, si un usager fait appel à son CPAS pour constituer sa garantie, le propriétaire en sera informé avec toutes les conséquences qui peuvent en découler.

En effet, que ce soit par une lettre de garantie ou une somme bloquée sur un compte, le locataire ne pourra pas dissimuler qu'il est aidé par le CPAS pour constituer sa garantie locative.

Les associations réclament depuis longtemps un fonds de garantie universel qui aurait pour objet d'aider efficacement les locataires et soulager les CPAS d'une charge financière importante.

La demande a été entendue, et un fonds a été créé, mais qui n'est pas universel : seules les personnes réellement dans le besoin financier pourront devenir membres de ce fonds.

La réglementation

La loi n'impose pas l'obligation de constituer une garantie locative. Elle n'est due que si le contrat le prévoit expressément. Mais si une garantie est demandée, elle doit respecter les obligations légales : le montant ne peut pas dépasser deux mois de loyer et doit être déposé sur un compte en banque.

Si le bailleur réclame quand même un versement à la main, ne pas oublier d'exiger un reçu. Durant toute la durée du contrat, le locataire peut exiger que le propriétaire verse la somme sur un compte « garantie locative » ouvert au nom du locataire.

Pour aider le locataire à constituer sa garantie locative, un fonds mutualiste régional d'aide à la constitution d'une garantie locative en matière de logement, dénommé fonds BRUGAL, a été créé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 septembre 2017 (moniteur belge du 4 octobre 2017).



Ce fonds s'adresse aux personnes qui ne sont pas en mesure de rembourser un prêt, même à taux zéro et/ou qui sont en situation d'endettement. Le fond BRUGAL versera, de manière anonyme, la garantie sur un compte bloqué au nom du locataire demandeur.

En contrepartie, une cotisation minimale doit être payée tous les mois au Fonds. (Entre 5 et 30 euros selon les ressources financières disponibles) les 3 premières années, et 5 euros après la troisième année)

En fin de contrat, le locataire doit restituer la garantie locative au Fond du logement. Si la garantie est rendue, le fonds reversera le montant des cotisations versées.

Si la garantie n'est pas rendue, ou rendue en partie, le fonds du logement gardera les montants nécessaires sur les cotisations versées.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Combien de temps vais-je devoir payer ma cotisation ?
- Que se passe-t-il si j'arrête de payer ma cotisation ?
- Que se passe-t-il en fin de bail ?
- Puis-je encore faire une demande de garantie au CPAS ?

Où se renseigner ?

- Fonds du logement
- CPAS
- CAFA
- Codes
- Union des locataires
- Service Justice de Proximité

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion

Conditions d'accès au fonds :

- C'est le Fonds du logement qui, sur base des revenus, décide si l'usager rentre dans le champ du crédit à taux zéro % ou du fonds Brugal
- Le logement doit être situé à Bruxelles
- Le bail doit être de minimum 1 an
- Le logement ne peut pas être un logement social
- Le logement doit répondre aux normes élémentaires de sécurité, salubrité, d'habitabilité et d'équipement

Délais :

Le fonds examine la demande et verse la garantie dans un délai rapide - ce délai est plus court que celui du CPAS, puisque le fonds n'est pas tenu de faire une enquête sociale avant d'avancer une garantie locative.

Que se passe-t-il en cas de non-paiement des cotisations ?

Un rappel et une mise en demeure seront envoyés. Si le retard de paiement se poursuit, l'adhérent est exclu du fonds. Dès lors, la garantie locative devient immédiatement exigible, ce qui veut dire que le locataire doit la rembourser immédiatement au fonds du logement, même si le contrat de bail n'est pas terminé. (Déduction faite des cotisations déjà versées)

Que se passe-t-il en fin de contrat de bail ?

- Les propriétaires mettent souvent du temps à rembourser la garantie : pour éviter une situation difficile, une 2ème garantie pourra être versée, même si la première n'est pas encore remboursée.
- Si la garantie est restituée par le locataire : le fonds rembourse les cotisations versées
- Si la garantie est restituée en partie par le locataire, le fonds remboursera la différence entre les cotisations versées et la garantie
- Si la garantie n'est pas rendue, la locataire aura une dette auprès du fonds, qu'il devra rembourser avant de pouvoir demander une nouvelle garantie