



Tout ce que tu dois savoir sur la garantie locative !



10/03/2023

Tu t'apprêtes à signer le bail de ton futur logement ? Il faut maintenant penser à ta garantie locative. En effet, il est probable que ton propriétaire te demande d'en constituer une, mais sais-tu à quoi elle sert et as-tu les moyens de la financer ?



Également appelée « caution », la garantie locative est une somme d'argent qui permet au propriétaire de se prémunir contre un locataire qui manquerait à ses obligations (dégâts locatifs, loyers ou charges impayées). Elle n'est pas imposée par la loi mais la plupart du temps, elle sera prévue dans le contrat de bail.

Quelles formes peut prendre la garantie locative ?

En ce qui concerne *le bail étudiant*, rien n'est prévu par la loi pour obliger le propriétaire à verser la garantie locative sur un compte bloqué et il n'existe pas non plus de limite

de montant. En règle générale, il correspondra à un, deux ou trois mois de loyer.

La garantie locative peut être versée :

- sur un compte bancaire bloqué ouvert au nom des deux parties ;
- directement sur le numéro de compte fourni par ton propriétaire ;
- en espèces, de la main à la main. Dans ce cas, réclame un reçu daté et signé afin d'avoir une preuve.

Si ton contrat est *un bail de résidence principale*, la garantie doit être constituée selon **l'une des 3 formes** prévues par la loi. Des montants maximums sont également définis :

- Deux mois de loyer hors charges au maximum si la garantie est versée sur un compte bloqué aux deux noms.
- Trois mois de loyer hors charges au maximum s'il s'agit d'une garantie bancaire (via une banque ou le CPAS).

Qui peut t'aider pour constituer une garantie locative ?

• La Société wallonne du crédit social

La **Société wallonne du crédit social** peut t'octroyer un prêt à 0% pour constituer ta garantie locative, sous certaines conditions liées au demandeur ou au type de bail.

• Le CPAS

Le CPAS peut t'aider si tu es dans l'impossibilité de constituer ta garantie locative. Si ta demande est acceptée, elle peut prendre trois formes : une avance directe du montant (il s'agit donc d'une aide remboursable), une lettre de caution (le CPAS s'engage alors à intervenir si tu ne remplis pas tes obligations), ou une garantie bancaire.

• Les initiatives d'associations

Des initiatives locales, telles que les Associations de Promotion du Logement ou **Le fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie** proposent des prêts pour constituer ta garantie. L'octroi de ce prêt est lié à des conditions financières et à ta situation sociale.

• Le CIRE

Le CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers) propose un prêt sans intérêt aux demandeurs d'asile jugés recevables, que le CPAS a refusé d'aider. Ces prêts se font uniquement via les services sociaux des associations membres du CIRE.

Comment récupérer la garantie locative en fin de bail ?

- Si tu as rempli toutes tes obligations, tu la récupéreras au plus tôt le dernier jour de ta location. A défaut, tu ne récupéreras pas ta garantie ou qu'une partie de celle-ci en fonction des dégâts causés et recensés dans l'état des lieux de sortie.
- Si des dégâts locatifs sont constatés en fin de bail, sache que le propriétaire doit justifier le montant qu'il veut prélever de ta garantie locative par des factures ou devis (un simple document de décompte rédigé par ton propriétaire n'est pas suffisant). Si vous êtes en désaccord avec l'évaluation des dégâts, tu peux demander au juge de paix de trancher.
- Si le propriétaire ne te rend pas ta garantie sans motif valable, ou qu'il tarde à te la rembourser, tu peux lui faire parvenir une mise en demeure afin d'en demander la restitution. Sans réponse de sa part, tu peux saisir le juge de paix via un document de requête disponible au greffe.

Tu as encore des questions sur la garantie locative ? Ou tu peines à la récupérer ? N'hésite pas à prendre contact avec le **centre Infor Jeunes** le plus proche.