Informations relatives à la garantie bancaire

La location d'un logement entraîne des frais importants tels que le paiement d'une garantie locative, d'un premier loyer, de frais de déménagement et d'installation...

Le candidat locataire disposant de ressources modestes peut néanmoins accéder à un logement décent grâce à la garantie bancaire locative émise à l'initiative du CPAS de CHARLEROI.

Cette aide est accordée pour autant qu'une enquête sociale établisse le bien fondé de la demande.

Une visite préalable du logement est également effectuée par nos services afin d'en vérifier la salubrité et sa conformité aux prescrits légaux.

Cette garantie bancaire locative consiste en une attestation émise par BELFIUS Banque S.A. L'accord du CPAS est porté à la connaissance du propriétaire et du locataire. Le propriétaire est aussi informé de la réception prochaine de cette attestation transmise par la banque.

Celle-ci garantit le paiement de toute somme due au propriétaire dans le cadre de la location (c'est-à-dire arriérés locatifs, coût des réparations des dégradations locatives, ... à l'exception des dépens judiciaires).

Cette garantie est limitée à un montant équivalent à trois mois de loyer net (sans les charges).

Son paiement (total ou partiel) doit être sollicité dans les 60 jours de la fin de la location par envoi recommandé adressé à l'organisme bancaire ou au CPAS de CHARLEROI.

A défaut, il est considéré que le propriétaire renonce à toute indemnisation.

Dans le cas où une indemnisation est demandée, le propriétaire fait appel à la garantie bancaire en mentionnant les loyers dus, la nature des dégradations locatives (devis des réparations).

Cette demande écrite est contresignée par le locataire avec la mention « pour accord pour la somme de (montant pour lequel les deux parties sont d'accord) ». Ce document ne peut être complété qu'à la fin du bail après un renom locatif et un état des lieux de sortie précisant le détail des sommes réclamées. Il ne peut dès lors être complété au moment de l'entrée dans le logement.

A défaut d'accord ou en cas d'accord partiel, il appartient au propriétaire d'assigner son locataire en Justice de Paix afin de faire valoir ses prétentions.

Une copie du jugement exécutoire énonçant clairement le recours à la garantie bancaire locative est alors transmise à BELFIUS Banque S.A. ou au CPAS de CHARLEROI pour indemnisation au propriétaire.

Toute annulation de la garantie bancaire, toute indemnisation fait l'objet d'une décision du CPAS communiquée au locataire, au propriétaire et à BELFIUS Banque S.A. qui l'exécute.

Par ailleurs, il est à noter que le locataire s'engage à reconstituer la garantie bancaire par des versements mensuels dont le montant est fonction de ses possibilités financières.

A cette fin, le CPAS, le locataire et le propriétaire signent la « convention relative à la conclusion et à la reconstitution d'une garantie locative sous forme de garantie bancaire ».

Dès que la garantie locative est entièrement reconstituée, le carnet de dépôt initial devient un carnet de dépôt garantie locative ouvert au nom du locataire et dont la destination doit être convenue de commun accord en fin de bail par les parties au contrat de location, c'est-à-dire le propriétaire ou le bailleur et le(s) locataire(s).

Je soussigné, M _____ reconnaît avoir pris connaissance des informations reprises ci-dessus et m'engage à les respecter.

Le bailleur