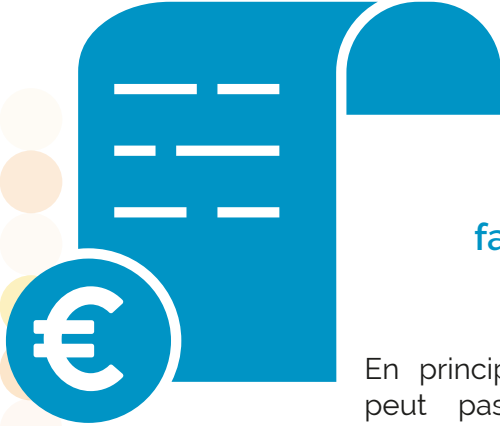




NOTRE CONSEIL JURIDIQUE

LA GARANTIE LOCATIVE, C'EST QUOI ?



La garantie locative est une somme d'argent qui permet au propriétaire de se protéger si son locataire manque à ses obligations. En cas de dégâts par la faute du locataire, par exemple, la garantie locative est prévue pour les couvrir.

En principe, elle ne peut pas servir à payer les derniers mois de loyer, sauf accord du propriétaire. Si le locataire a des difficultés à constituer une garantie locative, il existe des solutions visant à offrir une aide rapide, concrète et accessible et ce, de façon anonyme afin de lutter contre la discrimination: le prêt du Fonds du Logement et le Fonds Brugal. Le CPAS peut également, dans certaines conditions, intervenir sous différentes formes: lettre de caution, avance directe du montant de la garantie, ou encore garantie bancaire. Pour plus de renseignements, adressez-vous à votre CPAS ou rendez-vous sur le site logement.brussels.

CONSEIL: Demander une garantie locative en liquide est illégal. Cependant, c'est encore une pratique courante. En tant que locataire, si vous n'avez pas le choix, assurez-vous toujours d'avoir une preuve écrite du paiement.

ÉTAT DES LIEUX POUR RÉCUPÉRER SA GARANTIE LOCATIVE

L'état des lieux d'entrée est un document important qui décrit l'état du logement au moment où le locataire entre dans les lieux. Il se fait normalement à l'entrée ou au cours du premier mois d'occupation.

Lorsque le locataire quitte les lieux (généralement

après le déménagement ou à la remise des clés), un état des lieux de sortie peut être réalisé, de sorte à le comparer avec l'état des lieux d'entrée, afin de vérifier si le locataire a causé des dégâts au logement pendant la durée de sa location. Si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, le locataire est présumé avoir reçu le bien loué dans le même état que celui dans lequel il se trouve à la fin du bail, et n'est dès lors pas responsable des éventuels dégâts. Néanmoins, si le propriétaire parvient à prouver que des dégâts ont été commis par le locataire, il pourra lui réclamer des frais de réparation. L'état des lieux établi par le locataire et le propriétaire dresse une liste des éventuels dégâts. En cas d'accord, il faut ensuite estimer le coût. Le montant est alors déduit du montant de la garantie locative. En tant que locataire, si vous n'êtes pas d'accord avec la liste des dégâts ou l'estimation, il est judicieux de proposer de faire appel à un expert pour estimer les dégâts de façon neutre. Les frais d'expertise sont généralement à diviser par deux. Si vous ne parvenez pas à un accord, c'est le Juge de Paix qui tranchera. Sur base de sa décision, la banque pourra libérer la garantie locative en faveur de l'une ou l'autre partie, à concurrence d'un certain montant.

CONSEIL: Veillez à ne jamais signer un état des lieux (ou un document en général) avec lequel vous n'êtes pas d'accord. Lors de l'état des lieux de sortie, n'hésitez pas à écrire vos propres remarques.

**Service d'aide
juridique de Bravvo**

rue de la Caserne 37, 1000 Bruxelles
02 279 65 66 - 02 208 00 87
servicejuridiquebravvo@brucity.be
www.bravvo.be



ONZE JURIDISCHE TIP

MEDEHUURCONTRACT & SOLIDARITEITSCLAUSULE



De huurwaarborg is een bedrag dat de eigenaar beschermt indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Wanneer er bijvoorbeeld schade is aan de woning door de schuld van de huurder, kan de huurwaarborg dienen om de kosten te dekken.

In principe mag de huurwaarborg niet gebruikt worden om de laatste maanden huur te betalen, tenzij de eigenaar het daarmee eens is. Als de huurder het moeilijk heeft om een huurwaarborg rond te krijgen, zijn er oplossingen voor een snelle, concrete en toegankelijke hulp. Dit gebeurt anoniem om discriminatie tegen te gaan, met een lening van het Woningfonds of het Brugal-fonds. Het OCMW kan in bepaalde omstandigheden ook tussenkomen met bv. een waarborgbrief, een rechtstreeks voorschot op het waarborgbedrag of een bankgarantie. Voor meer informatie kunt u terecht bij uw OCMW of op de website huisvesting.brussels.

ONZE TIP: Een cash huurwaarborg vragen is illegaal. Toch komt het nog vaak voor. Als u als huurder geen keuze hebt, zorg er dan voor dat u een geschreven betalingsbewijs krijgt.

BELANG VAN PLAATSBSCHRIJVING OM HUURWAARBORG TE RECUPEREREN

De plaatsbeschrijving, opgemaakt bij de start van de huurovereenkomst of in de loop van de eerste huurmaand, is een belangrijk document omdat het de staat van de woning beschrijft op het ogenblik dat de huurder de woning betreft. Wanneer de

huurder de woning verlaat (meestal na de verhuizing of bij de teruggave van de sleutels), kan opnieuw een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Die wordt dan vergeleken met de eerste plaatsbeschrijving (bij aankomst) om na te gaan of de huurder schade heeft toegebracht aan de woning tijdens de huurperiode. Als de eigenaar echter kan aantonen dat de huurder schade heeft aangericht, kan hij hem de herstelkosten aanrekenen. De plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder en de huurder is een lijst met eventuele schade. Als er een akkoord over is, volgt een schatting van de kosten. Die som gaat dan van de huurwaarborg af. Als u het als huurder niet eens bent met de lijst van de schade of de schatting, raden we aan een expert aan te stellen die neutraal de schade zal schatten. De kosten van de expert worden meestal gedeeld door beide partijen. Indien u niet tot een akkoord komt, zal de vrederechter beslissen. Op basis van zijn besluit kan de bank de huurwaarborg vrijgeven ten gunste van de ene of de andere partij, voor een bepaald bedrag.

ONZE TIP: Teken nooit een plaatsbeschrijving (of een document in het algemeen) als u er niet mee akkoord gaat. Aarzel niet om bij de plaatsbeschrijving van vertrek uw eigen opmerkingen te (laten) noteren.

Juridische Dienst van Bravo

Kazernestraat 37, 1000 Brussel

02 279 65 66 - 02 208 00 87

juridischediensbravvo@brucity.be

www.bravvo.be