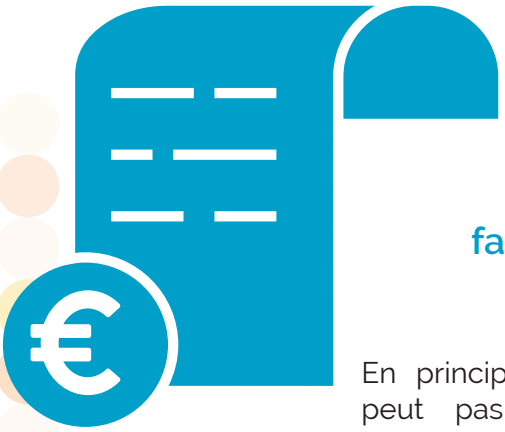
NOTRE CONSEIL JURIDIQUE

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 démén agement 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 en 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
02 279 65 66 - 02 208 00 87
servicejuridiquebravvo@brucity.be
bravvo.be