

DOSSIER : LA GARANTIE LOCATIVE

Qu'est-ce qu'une garantie locative ?

Dans le cadre d'un contrat de bail, le locataire est tenu à certaines obligations, comme payer régulièrement son loyer ou encore remettre le bien en état à la fin du contrat. Que se passe-t-il, cependant, si le locataire ne parvient pas à satisfaire tous ses devoirs ? Et s'il n'a pas non plus les moyens financiers pour dédommager le bailleur (c'est-à-dire celui qui met le bien par contrat de bail à la disposition du locataire) ?

Pour éviter que le bailleur ne se retrouve ainsi, en fin de bail, face à un locataire n'ayant pas satisfait ses obligations et incapable de compenser financièrement ses manquements, la loi sur le bail a prévu une solution préventive. En fait, dans la négociation du contrat, le bailleur est autorisé à demander à son futur locataire de verser une garantie locative qui servira, enfin de bail, à rembourser les éventuels manquements du locataire. Voilà exactement ce qu'est une garantie locative.

En quoi doit consister la garantie locative ?

En fait, le locataire dispose *déjà* de biens pouvant servir de garantie : son mobilier. Si le locataire devait manquer à ses obligations, le bailleur est autorisé à saisir ses meubles pour se payer sur le prix de vente. Et si le locataire ne garnit pas le bien loué de meubles suffisants, il peut s'en voir expulsé. Telle est donc la règle générale.

Mais la grande majorité des bailleurs ne se satisfait pas de cette solution, qu'ils jugent trop lourde à mettre en oeuvre ou insuffisante financièrement pour couvrir les éventuels manquements. La loi les autorise donc à demander un autre type de garantie locative. Celle-ci peut alors consister, au choix des parties, en une somme d'argent ou en des titres (actions, obligations, bons de caisse), par exemple. Le locataire peut même, toujours avec l'accord du propriétaire, s'abstenir de verser lui-même la garantie locative et demander au C.P.A.S. de le faire, ou même demander à un organisme (banque ou C.P.A.S.) ou à une personne privée de se porter caution.

La loi exige-t-elle de verser la garantie locative en argent ?

Nullement. Aucune règle n'est imposée, tout dépend de la volonté des parties. Mais si celles-ci optent pour une garantie locative sous forme d'argent, alors la loi impose des conditions; c'est d'ailleurs le seul cas où elle intervient.

Ces conditions, schématiquement, sont au nombre de deux. D'abord la garantie locative ne peut pas excéder trois mois de loyer, charges non comprises. Ensuite, elle doit être déposée sur un compte bloqué, dont le bailleur ne peut pas décider seul l'usage et dont les intérêts reviennent au locataire.

En dehors donc de la garantie locative versée sous forme financière, les parties restent entièrement libres de décider ce qu'elles désirent, il n'y a plus aucune règle en la matière. Il vaut mieux, dès lors, opter pour une garantie locative sous forme d'argent plutôt, par exemple, que sous forme de titres car on se place ainsi sous la protection de la loi. Sinon, le bailleur pourra demander un montant supérieur à trois mois de loyer, la perception à son profit des intérêts ou dividendes, ainsi que la remise de la garantie locative entre ses mains.

En tout état de cause, les parties peuvent décider de cumuler les deux types de garantie (argent + titres), à la condition que le montant global reste inférieur à trois mois de loyer, charges non comprises.

Rien n'empêche non plus les parties de prévoir un versement de la garantie locative échelonné dans le temps, par tranches.

Le bailleur peut-il exiger exclusivement un paiement en liquide ?

Le bailleur ne peut, théoriquement, rien exiger, au sens propre. Un contrat n'est conclu que lorsqu'il rencontre l'assentiment des deux parties, libre à l'une d'entre elles de ne pas souscrire aux conditions proposées et de ne pas contracter. Il est évident, toutefois, que les bailleurs sont souvent en position de force par rapport aux candidats locataires, vu le déséquilibre important qui règne entre d'une part l'offre restreinte de logements décents et accessibles financièrement et, d'autre part, la demande, souvent pléthorique. Pour cette raison, les bailleurs, sûrs de leur fait, imposent souvent des contrats "tout faits", à prendre ou à laisser. Mais cette position d'infériorité socio-économique n'empêche nullement, en théorie du moins, le locataire de "négocier" son contrat, avec le risque évidemment que le bailleur prenne un autre locataire, plus accommodant.

La loi exige-t-elle d'office 3 mois de loyer comme garantie locative ?

Aucunement. Cette limite constitue juste un plafond maximal. C'est donc aux parties à négocier d'abord s'il faut une garantie autre que celle du mobilier, ensuite si elle doit être versée en argent et, enfin, dans la positive, elles doivent négocier le montant de la garantie locative, avec une limite maximale de 3 mois, charges non comprises.

La garantie locative est-elle la même dans le cadre de n'importe quel contrat de bail ?

Non, il faut distinguer les baux de résidence principale et les autres (droit commun). Qu'est-ce, d'abord, qu'une "résidence principale" ? C'est l'endroit où le locataire établit le siège de ses activités, le lieu où il vit et habite la plupart du temps. Attention, le lieu de la résidence principale n'est pas nécessairement celui de l'inscription aux registres communaux de la population. C'est donc une question de fait plutôt qu'une question juridique, qui s'apprécie en fonction des éléments concrets.

Attention, le régime de la garantie locative qui est décrit dans ce dossier (limitation à 3 mois de loyer, compte bloqué, intérêts pour le locataire) ne concerne *que* les baux de résidence principale, les plus courants. Les autres types de baux, relatifs par exemple à un kot d'étudiant ou à une résidence secondaire, ne sont régis par aucune règle particulière, si ce n'est celle qui oblige le locataire de garnir le bien de meubles sous peine de s'en voir expulsé.

Que couvre exactement la garantie locative ?

Contrairement à une idée trop largement répandue, la garantie ne sert pas qu'à rembourser les dégâts causés dans le bien loué. Elle peut être employée, dit la loi, "pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur" (c'est-à-dire du locataire). La garantie locative peut donc être utilisée pour rembourser les arriérés de loyer, par exemple.

Pas question toutefois, pour le bailleur, de retenir la garantie locative au motif que le locataire lui doit de l'argent dans un cadre autre que le contrat de bail (pour un accident de roulage par exemple).

Peut-on s'abstenir de payer les 3 derniers mois de loyer parce qu'on a fourni une garantie locative ?

Non, il s'agit de deux choses différentes. On n'est autorisé à suspendre le paiement du loyer unilatéralement (c'est-à-dire sans l'accord du propriétaire) qu'à certaines conditions restrictives (urgence, silence du propriétaire, constatation par expert des manquements allégués, rapport de juste proportion entre ces manquements et le montant du loyer retenu). On ne peut donc pas s'abstenir de payer les 3 derniers mois de loyer parce qu'on a fourni une garantie locative, ni encore moins rompre le contrat de bail 3 mois avant terme sur cette seule base-là. Le bailleur, du reste, ne s'est rendu coupable d'aucun manquement.

La garantie locative payée en liquide génère-t-elle des intérêts ? Si oui, à qui reviennent-ils ?

Oui, bien sûr, la garantie locative génère des intérêts, comme d'ailleurs n'importe quelle autre somme placée sur un compte bancaire. Et ces intérêts sont dits "capitalisés", c'est-à-dire qu'ils se rajoutent au capital et engendrent par la suite, eux-mêmes, des intérêts. On a là une sorte d'effet "boule de neige".

À qui reviennent ces intérêts ? Cette garantie, en fait, doit être placée sur un compte individualisé, ouvert *au nom du locataire* auprès d'une institution financière. Comme pour tous les autres comptes, les intérêts sont donc capitalisés au profit du titulaire du compte, c'est-à-dire ici du locataire. De manière générale, la garantie locative doit impérativement donc être considérée comme une partie du patrimoine du locataire que celui-ci accepte conventionnellement et temporairement de bloquer jusqu'à la preuve de la parfaite exécution de ses obligations.

Quid si je constate que le propriétaire n'a pas placé la garantie locative sur un compte bloqué ?

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer sur un compte bloqué, il est tenu, dit la loi, de payer au locataire des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci par le locataire. Ces intérêts sont capitalisés.

Toutefois, à dater du jour où le locataire met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation de déposer la garantie locative sur un compte bloqué, les intérêts dus sont les *intérêts légaux* sur le montant de la garantie, lesquels intérêts sont bien plus élevés (7%) que les intérêts du marché (+/- 3%).

Le locataire peut-il ouvrir lui-même le fameux compte bloqué ou est-ce nécessairement le propriétaire qui s'en charge ?

Évidemment que le locataire peut ouvrir le compte lui-même. C'est même la solution la plus logique dès lors qu'il s'agit d'un compte *à son nom*. La plupart des banques disposent d'ailleurs de contrats-types que le locataire n'a plus qu'à faire signer à son bailleur. L'argent, en quelque sorte, ne bouge pas; il est "juste" immobilisé.

Si le locataire devait tout de même verser la somme directement entre les mains du bailleur, ce dernier a l'obligation de la déposer sur un compte ouvert au nom du locataire, sous peine d'être redevable des intérêts, normaux ou renforcés (voir plus haut).

Quand doit-on exactement constituer la garantie locative : à la conclusion du contrat ? lors son entrée en vigueur ? avant ? après ?

Dans le cadre d'un contrat de bail écrit, la garantie locative doit déjà être théoriquement constituée au moment de passer la convention.

Dans le cadre d'un bail verbal, elle doit l'être au plus tard au moment de l'entrée dans les lieux. Il est donc interdit d'exiger cette garantie en cours de bail.

Existe-t-il des aides financières (régionales, ...) en la matière ?

Absolument. Le Code wallon du logement énonce ceci : "La Région accorde, dans la limite des crédits budgétaires disponibles une aide à la fourniture de la garantie locative par un organisme bancaire au ménage en état de précarité qui prend en location un logement salubre ou améliorable. L'aide peut être notamment accordée à l'intervention d'un centre public d'aide sociale." (art. 14, §2, 3°).

Qu'est-ce qu'un "ménage en état de précarité" ? C'est :

- soit la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
- soit plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble, dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13.650 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
- soit encore le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Il faut donc, si l'on rentre dans les conditions d'attribution (être "en état de précarité" et prendre en location un "[un logement salubre ou améliorable](#)"), s'adresser à la Région wallonne directement : 081/332111 (Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine), et non, par exemple au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie. La Région wallonne enverra des inspecteurs sur place pour déterminer l'état salubre ou améliorable du logement, et décidera des modalités de l'aide à la constitution de la garantie locative. Contrairement aux autres types d'aide, il n'y a pas véritablement de règles en la matière, ni d'automatisme dans l'octroi.

Peut-on, à un moment, en cours de bail, réévaluer le montant de la garantie locative et exiger du preneur qu'il rajoute une somme ?

Non, la garantie ne peut être réévaluée en cours de bail, à moins que cette faculté soit prévue dans le contrat de bail et que le nouveau montant ne dépasse pas trois mois de loyer (de manière à respecter le caractère impératif de la loi). Par ailleurs, la clause d'indexation (suivant une formule assez compliquée qui suit l'indice des prix à la consommation) est souvent permise.

Attention, pour calculer le nouveau plafond de la garantie locative réévaluée, il faut tenir compte non pas du loyer de départ mais du loyer éventuellement *indexé* (à moins qu'elle ait été exclue, l'indexation a lieu une fois par an, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail).

Parfois, le locataire paie, à la signature du contrat de bail, une somme soit destinée à compenser le propriétaire en cas de résiliation du bail par le locataire, soit affectée à la garantie locative. Quelle est la valeur de cette pratique ?

Attention, cette pratique est illégale. On vient de voir que la garantie locative versée en espèces était strictement réglementée par la loi (compte bloqué, trois mois de loyer maximum, intérêts pour le locataire, etc.). Elle ne peut donc jamais être déposée en mains propres du bailleur, ou alors c'est aux risques du locataire.

Par ailleurs, il n'appartient pas aux parties de modifier le régime des indemnités de résiliation du bail par le locataire tel que prévu par la loi. Quel est ce régime ? Tout d'abord, signalons qu'il ne peut être mis fin avant terme à un contrat de bail de moins de trois ans, à moins, précise la jurisprudence, que le contrat prévoie expressément cette faculté. Les contrats de plus de trois ans acceptent, eux, que le locataire mette fin avant terme à la convention, à la condition de prévenir le propriétaire 3 mois à l'avance (le

"congé") et moyennant, si la résiliation intervient dans les trois premières années du bail, une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Le locataire qui, quel que soit le type de contrat, ne respecterait pas ces conditions de résiliation risque donc d'être condamné en justice à devoir verser un dédommagement au bailleur, calculé selon le préjudice concret subi par celle-ci.

La loi qui prévoit ces solutions, et qui gouverne d'ailleurs l'ensemble des baux de résidence principale, est dite impérative, c'est-à-dire qu'elle ne tolère aucune dérogation contractuelle. L'indemnité, qu'elle soit prévue par la loi ou décidée par le juge, échappe à la détermination des parties. Dès lors, si les parties prévoient des solutions autres que celles qui sont aménagées par la loi, ces clauses n'auront pas d'effet en justice et le juge ne sera pas lié par celles-ci.

Il peut donc très bien arriver que le locataire qui rompt anticipativement un contrat de bail doive, en bout de course, payer plus que la somme qui soi-disant avait été affectée à cet usage. Il n'y a, en fait, aucun rapport entre les deux. En tout état de cause, que le locataire qui persiste, délibérément ou sous la pression du bailleur, dans cette pratique consistant à donner une somme d'argent dans la main du bailleur veuille au moins à exiger de celui-ci une quittance.

Quand sera restituée la garantie locative ?

Au plus tôt à la fin du bail, lorsque le locataire aura rempli toutes ses obligations. La restitution de la garantie locative dépendra notamment des dégâts locatifs recensés en fin de bail.

Comment déterminer es dégâts ? Soit il y a eu un état des lieux *d'entrée*, et les parties alors font un état des lieux *de sortie* pour procéder à la comparaison entre les deux. Si les parties ne sont pas d'accord, lors de l'état des lieux de sortie, sur la réalité des dégâts, elles doivent recourir à un expert, en se partageant les frais.

S'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, le bien est censé être rendu dans l'état qui était le sien au début du bail. Ce qui n'empêche pas le bailleur de prouver, grâce à un expert payé exclusivement par lui, que certains dégâts ont été directement causés par le locataire.

Quoi qu'il en soit, le montant des dégâts locatifs pourra être déduit du montant de la garantie et le solde sera restitué au locataire. Si les dégâts locatifs sont supérieurs au montant de la garantie, le bailleur recevra la totalité de la garantie et pourra exiger le paiement d'un supplément.

Nicolas BERNARD

Assistant aux Facultés universitaires Saint-Louis