Droits Quotidiens

Quels sont les types de garantie locative possibles (Wallonie) ?

Mise à jour : Vendredi 25 août 2023
Région wallonne

Dans un bail de résidence principale, le locataire peut choisir entre 3 types de garantie locative :

- **La garantie en liquide** est versée sur **un compte bloqué et individualisé en banque**, c'est-à-dire ouvert au nom du locataire

Vous déposez une somme d'argent sur un compte individualisé ouvert à votre nom. Le montant de la garantie ne peut pas dépasser **2 mois de loyer** (charges non comprises). Il s'agit d'un plafond. Un montant inférieur est possible. Cette somme produit des intérêts qui vous reviendront.

- **La garantie bancaire** est créée via le **CPAS**

Si le locataire remplit les conditions, le CPAS singe un contrat-type avec une institution financière (souvent une banque).
La banque s'engage à bloquer une somme d'argent **de maximum 2 mois de loyer**. Il s'agit d'un plafond. Un montant inférieur est possible.
Cette somme servira à payer le propriétaire en fin de bail, s'il y a des dégâts locatifs et/ou des arriérés de loyers.

Attention : Il faut demander au CPAS ce que couvre exactement la garantie, pour s'assurer qu'elle respecte ce qui est prévu dans le contrat de bail.
Le montant ne peut pas dépasser **2 mois de loyer** (charges non comprises). La garantie est demandée par le CPAS auprès de la banque, qui accorde la garantie auprès du propriétaire.
Le locataire doit payer la somme d'argent au CPAS petit à petit.

La demande de garantie locative au CPAS est une demande d'aide sociale. C'est une aide accordée par le CPAS, pour permettre à toute personne de vivre conformément à la dignité humaine.
Le locataire doit demander cette aide au CPAS de la commune dans laquelle il habite au moment de sa demande (généralement, avant de déménager).
Le CPAS vérifie l'état de besoin du locataire, pour accorder ou non cette aide.

- **La garantie bancaire** est créée avec une banque

Dans ce cas, vous signez un accord avec une banque. En général, c'est avec votre banque.
La banque met en garantie une somme d'argent que vous "reconstituez" petit à petit pendant la durée du contrat de bail. Par exemple, en versant tous les mois un certain montant à la banque pendant maximum 3 ans.

Son montant ne peut pas dépasser **2 mois de loyer** (charges non comprises). Il s'agit d'un plafond. Un montant inférieur est possible.
La garantie produira des intérêts à partir du jour où vous avez reconstitué la totalité de la garantie locative.

La banque s'engage à payer au propriétaire en fin de bail une somme de maximum 2 mois de loyer, si le locataire a des frais à payer. Par exemple, les loyers impayés, ou des dégâts locatifs, etc.

En théorie, les banques ne peuvent pas s'opposer à créer la garantie pour des raisons d'insolvabilité.
En pratique, les garanties bancaires sont rares. Les banques facturent souvent d'importants frais de dossier.

Attention : Si vous constituez une garantie bancaire ou une garantie bancaire à l'aide du CPAS, il est important de vérifier que la couverture de la garantie est suffisante.
Par exemple, si votre contrat de bail prévoit que vous devez constituer une garantie pour couvrir "toutes vos obligations", il est important de vérifier que la garantie offerte par la banque couvre toutes vos obligations, c'est-à-dire les dégâts locatifs, les loyers impayés, les charges impayées, etc.

Elle ne doit pas couvrir uniquement les dégâts locatifs.

Pour plus d’informations vous pouvez consulter :

Les références légales

Article 62 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Article 20 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Décret du 19 mai 2023 modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Les documents types

Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023

CC BY NC ND