

Comment et quand créer la garantie locative ? (Wallonie)

Mise à jour : Vendredi 25 août 2023

Région wallonne

Quand créer la garantie locative ?

Il n'y a **pas de moment** où la garantie locative doit être constituée.

Tout dépend de ce que vous avez convenu par écrit avec votre propriétaire.

Le contrat de bail prévoit souvent rien sur le moment où la garantie locative doit être créée.
Parfois le contrat de bail précise que la garantie locative est une condition pour vous remettre les clefs.

Le modèle de contrat de bail de résidence principale facultatif proposé par le Gouvernement wallon ne précise pas ce moment.

Pour trouver ce modèle, consultez :

- notre fiche "[Un bail écrit est-il obligatoire \(Wallonie\) ?](#)"
- ou le site du [SPW](#).

Comment créer la garantie locative ?

Le locataire a le **choix** du type de garantie locative.

Lorsque votre contrat de bail de résidence principale prévoit que vous devez verser une garantie en argent, vous avez le **choix entre 3 types**.

Le propriétaire ne peut pas exiger un type de garantie plutôt qu'un autre.
En pratique, le contrat prévoit généralement que "le locataire a opté pour tel type de garantie".
Dans ce cas, vous devez respecter ce qui est prévu au contrat.

1) Pour constituer une **garantie sur un compte individualisé (max 2 mois de loyer)**:

- Soit vous ouvrez le compte **vous-même**. C'est la solution la plus logique dès lors qu'il s'agit d'un compte à votre nom. La plupart des banques disposent d'ailleurs de contrats-types que vous n'avez plus qu'à faire signer à votre propriétaire.
- Soit vous remettez la garantie en mains propres au **propriétaire** ou lui faites un versement sur son compte personnel, et il doit la déposer sur un compte bloqué individualisé ouvert à votre nom. Dans ce cas, il est conseillé de garder la preuve du versement.

2) Pour constituer une garantie bancaire (max 2 mois de loyer) :

- vous devez conclure un accord avec une **banque**. Cette dernière s'engage vis-à-vis du propriétaire à ce qu'une garantie équivalente à maximum 2 mois de loyer soit libérée pour compenser vos manquements de locataire. Par ailleurs, vous devez reconstituer ce capital petit à petit, en versant par exemple tous les mois un certain montant à la banque (pendant maximum 3 ans). En pratique, les garanties bancaires sont rares. Les banques facturent souvent d'importants frais de dossier.

3) Pour constituer une **garantie bancaire via le CPAS (max 2 mois de loyer)**

- vous devez vous rendre dans un CPAS. Le CPAS compétent est celui de la commune dans laquelle vous habitez au moment où vous faites la demande au CPAS (généralement, avant de déménager).

Pour plus d'informations, voyez la rubrique "[Aides du CPAS](#)".

Attention, parallèlement à la garantie locative, certains propriétaires exigent qu'une autre personne se porte caution

pour le locataire. Par exemple, le propriétaire demande parfois que les parents soient cautions des engagements de leur enfant.

Vous trouverez un modèle de contrat de cautionnement dans les documents-types.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 20 et 62 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](#)

[Articles 2011 à 2032 de l'ancien Code civil.](#)

Les documents types

[Brochure : Le bail d'habitation en Wallonie - éditée par le SPW -édition juin 2023](#)

[Modèle de contrat de cautionnement en matière de bail.](#)

