

Quels sont les types de garantie locative (Bruxelles)?

Mise à jour : Lundi 12 décembre 2022

Région de Bruxelles-Capitale

Cette fiche a été mise à jour il y a plus d'un an.

Vous pouvez choisir entre **3 types** de garantie **dans un bail de résidence principale**.

Cependant, 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** dans le **contrat**. Cela ne veut pas dire que le propriétaire peut prévoir n'importe quoi. Il doit respecter les 3 types :

1. La garantie sur un compte bloqué et individualisé (max 2 mois de loyer)

- Soit vous ouvrez le compte vous-même. C'est même la solution la plus logique, puisqu'il s'agit d'un compte à votre nom. La plupart des banques ont des 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. Votre propriétaire doit ensuite la déposer sur un compte bloqué individualisé ouvert à votre nom.

La garantie sur un compte bloqué implique que vous devez avoir l'argent tout de suite.

2. La garantie bancaire (max 3 mois de loyer)

Vous devez conclure un accord avec une banque.

Cette banque s'engage à libérer une garantie de maximum 3 mois de loyer à votre propriétaire en fin de bail. Cette garantie servira à compenser vos manquements si nécessaire.

Pendant le bail, vous devez reconstituer ce montant petit à petit, en versant tous les mois un certain montant à la banque (pendant maximum 3 ans). En pratique, les garanties bancaires via les banques sont rares parce que les banques facturent souvent d'importants frais de dossier.

3. La garantie bancaire via le CPAS (max 3 mois de loyer)

C'est le même principe que la garantie bancaire, sauf que c'est le CPAS qui s'engage vis-à-vis du propriétaire. Vous devez vous rendre dans le CPAS de la commune dans laquelle vous habitez au moment où vous faites la demande (généralement, avant de déménager).

Notez que, parallèlement à la garantie locative, certains propriétaires exigent que les parents soient cautions des engagements de leur enfant.

Pour plus d'informations vous pouvez consulter :

Les références légales

[Articles 248 et 249 du Code bruxellois du logement](#)

Les documents types

Modèle de contrat de cautionnement en matière de bail.

