

LA GARANTIE LOCATIVE EN TANT QUE LOCATAIRE

La garantie locative a pour but de prémunir le propriétaire contre les dégâts ultérieurs éventuels du locataire. Elle constitue une sorte de gage de respect du locataire envers ses propres obligations.

Si le locataire ne paie pas son loyer, détériore le bien ou disparaît sans laisser d'adresse, le bailleur ne sera donc pas totalement démuné puisqu'il peut se faire attribuer définitivement une partie voire la totalité de la garantie locative.

Si vous louez un bien, en tant que bailleur, prenez la précaution d'inclure la clause de garantie locative dans votre bail.

La garantie locative est-elle obligatoire ?

Du point de vue de la loi, personne ne vous oblige de constituer une garantie locative, ni pour les locations ordinaires, ni pour les baux de résidence principale. Il s'agit donc d'un commun accord entre le bailleur et le propriétaire. Si aucune garantie locative n'est mentionnée dans le bail, le bailleur ne pourra aucunement en réclamer une, pas plus qu'en cours de bail, sauf si ce bail le prévoit.

Existe-t-il un montant maximum de garantie locative ?

Concernant le montant de la garantie locative, il n'existe pas de maximum sauf pour les remises d'argent dans les baux de résidence principale. Dans le cas de remise d'argent lors de baux de résidence principale, lors de remise d'argent, la garantie locative ne peut excéder à l'équivalent de 3 mois de loyer. Dans les autres cas, il n'existe pas de limite de montant de titres ou d'une garantie bancaire.

Les différentes formes de garanties locatives

Observons les cas les plus courants

La garantie bancaire

Dans ce cas-ci, le locataire demande à sa banque de se porter caution à sa place. La banque s'engagera à indemniser le bailleur à concurrence d'un certain montant (en moyenne 3 mois de loyer) dans le cas où le locataire ne remplit pas correctement ses obligations. Lorsque la banque se voit d'indemniser le bailleur, il est évident que le locataire se doit de rembourser la banque le montant payé car la banque n'intervient que comme caution.

La garantie bancaire n'est accordée au locataire que s'il remplit certaines conditions. Dans ces conditions, retenons, la solvabilité du locataire et le paiement d'une petite commission. Cette formule présente l'avantage de ne pas devoir déboursier de grandes sommes. Nous la recommandons dans le cas de prix de location très élevé ou pour des étrangers se déplaçant fréquemment.

Certaines formes de garanties bancaires prévoient que la banque doit indemniser le bailleur sur simple demande de sa part, et ce, même si le locataire s'y oppose. Prenez garde d'accepter une telle forme car vous pourriez avoir des droits à faire valoir.

Début de location : L'ouverture d'un compte spécial bloqué.

Il s'agit de l'ouverture, par le locataire, d'un compte porteur d'intérêt où il dépose le montant convenu de la garantie en précisant que ce compte restera bloqué pour la durée du bail à titre de garantie locative.

Seule la remise d'une somme d'argent au bailleur est réglementée : cette somme ne peut pas dépasser l'équivalent de 3 mois de loyer et devra être placée sur un compte individualisé au nom du locataire. Ce compte sera créé uniquement pour cette garantie locative. Les intérêts qui seront engendrés par ce compte seront indisponibles jusqu'à la libération du compte dit. Le bailleur aura toutefois une sorte de « privilège » sur ce compte. En effet, le bailleur pourra être indemnisé pour les loyers impayés ou toute valeur de dégâts locatifs suite à la dégradation du bien de la part du locataire.

Fin de location : libération du compte bloqué.

Ce compte bloqué ne pourra être débloqué qu'à l'avantage du locataire ou du bailleur et, le plus couramment, lorsque le locataire et du bailleur conviennent d'un accord écrit, qui ne pourra se faire au minimum à la fin du bail (bien vérifier que la date soit postérieure à la fin de location du bien ou datant du jour de mise de fin de location du bien).

D'autre part, lors de procédures judiciaires, il sera nécessaire d'avoir une copie de la décision de la procédure judiciaire autorisant le déblocage du compte, voire condamnant le locataire au paiement d'un montant pour l'inexécution de ses obligations en tant que locataire.

Si le locataire décide de quitter les lieux antérieurement à la résolution de la garantie bancaire, il devra effectuer son changement d'adresse au plus tôt afin de pouvoir être prévenu à temps dans le cas d'une action judiciaire et pouvoir y faire valoir ses arguments ; ceci afin de diminuer les risques d'un jugement par défaut.

LES FRAIS ET LES CHARGES DE LOCATION

Le bailleur peut demander des charges et frais locatifs à son locataire. Ces dernières couvrent un ensemble de services mis à disposition du locataire, tel que le nettoyage des parties communes (nettoyage escaliers, hall, entretien jardin commun), frais d'éclairage des parties communes, frais de chauffage commun et/ ou privatif.

Dans la plupart des cas, la demande de participation aux charges concerne les immeubles comprenant plusieurs appartements. Notons que dans certains cas de location de maisons unifamiliales, certaines charges peuvent être demandées aux locataires ex/ charges d'entretien d'équipements collectifs tels que piscine, tennis,...

Les frais et charges de locations ne comprennent pas les réparations locatives incombant normalement au locataire.

Modalités de paiement des frais et charges locatives

La loi offre la possibilité de fixer un montant forfaitaire à condition que ce dernier soit précisé dans le bail.

Les charges locatives réclamées au locataire doivent correspondre aux dépenses réelles.

Il existe plusieurs manières de payer les charges locatives. En voici 3 exemples.

1. La plupart des contrats de location prévoient, outre le montant mensuel du loyer, un montant dit « **de provision mensuelle de charges** ». En fin d'année, le bailleur effectuera un décompte des dépenses réelles à l'avantage du locataire et réajustera à la baisse ou à la hausse le montant des charges locatives.

2. Cependant, certains contrats peuvent prévoir un montant dit « **toutes charges comprises** » ; les charges étant incluses dans le loyer. Le propriétaire ne pourra alors plus réclamer un quelconque autre montant supplémentaire. N'oublions pas que le locataire devra payer ses charges, « abonnements » auxquels il aura personnellement souscrits tels que l'abonnement télédistribution, le raccordement au téléphone, à internet,...

3. Dans le dernier cas, certains contrats prévoient un montant « **forfaitaire** » **mensuel** pour les charges. Dans ce cas, les charges et frais ne doivent pas obligatoirement correspondre aux réelles dépenses. Ce montant sera fixé d'avances, lors de la signature du contrat et le locataire n'aura pas le droit de contrôler la réalité des dépenses.

Répartition des charges entre propriétaire et locataire.

La loi ne précise pas ce que comprendra exactement les frais qui peuvent être mis à charge du locataire. Dans certains cas le bail règlera ces questions.