

Avant-projet de décret relatif au Fonds de Garantie Locative

Article 1er. Le présent décret règle une matière visée à l'article 6, § 1er, IV, 2°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Article 2 Le Fonds de Garantie Locative, dénommé ci-après « le FGL », recueille les garanties locatives conventionnelles visées à l'article 3 des locataires ayant conclu un bail de résidence principale, de colocation ou un bail étudiant, à l'exclusion des garanties issues de location de logement des sociétés de logement de service public.

Art. 3. Indépendamment des sûretés prévues à l'article 1752 du Code civil, locataire et bailleur peuvent convenir, par écrit dans le contrat de bail, que le locataire constitue une garantie locative en espèce, pour assurer le respect des obligations du locataire envers le propriétaire en exécution du contrat de bail.

Toute assurance prévue au contrat visant à couvrir les obligations du locataire envers son bailleur, autre que celle rendue obligatoire par ou en vertu de la loi ou d'un décret, est financièrement à charge du propriétaire.

La garantie locative est équivalente à deux mois de loyer.

Art. 4. La garantie locative dont le locataire et le bailleur ont convenu en exécution de l'article 3, est obligatoirement constituée auprès du FGL sauf pour les locataires ayant fait l'objet d'une décision d'exclusion, pour justes motifs, par le FGL sur avis conforme du Gouvernement ou de son délégué. Toute autre forme de garantie locative est interdite sauf pour les personnes ayant fait l'objet d'une exclusion en exécution de l'alinéa 1^{er}.

Toute constitution d'une garantie en espèce, au profit du bailleur, non versée sur le fonds est sanctionnée par le remboursement du montant versé majoré des intérêts légaux à partir de la remise de celle-ci. Le versement peut être prouvé par toute voie de droit.

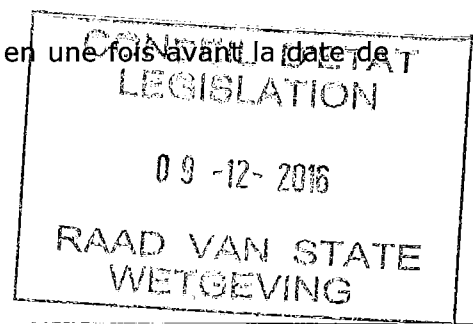
Le Gouvernement détermine la typologie de justes motifs et la procédure pouvant conduire le FGL à prononcer une décision d'exclusion temporaire du FGL.

Art. 5. Préalablement au versement de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 7, le locataire n'ayant pas fait l'objet d'une décision d'exclusion adhère au FGL, par le versement d'au minimum 1/48 du montant de la garantie locative due et selon les autres modalités définies par le Gouvernement.

Par son adhésion au FGL, le locataire acquiesce à la mise en œuvre de la procédure prévue aux articles 27 à 35 du chapitre VI de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs, en cas de défaut de paiement de tout ou partie du montant de la garantie locative.

Art. 6. Le FGL couvre, dès paiement de tout ou partie de la garantie locative en application de l'article 10, jusqu'à hauteur du montant de la garantie locative due par le locataire, le respect des obligations du locataire envers le propriétaire en exécution du contrat de bail.

Art. 7. §1er. Le locataire verse la garantie locative au FGL en une fois avant la date de prise en cours du contrat de bail.



§2. Par dérogation au paragraphe 1er, le FGL peut autoriser le locataire, à sa demande, à étaler le versement de la garantie locative par mensualités constantes, au moyen d'une domiciliation bancaire prenant cours au plus tard le jour de la prise en cours du contrat de bail.

Le versement visé à l'alinéa 1^{er} s'étale

1° sur une durée maximale de deux ans pour la personne seule ou, pour plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques dont les revenus imposables globalement ne dépassent pas ceux définis pour la catégorie 2 par le Code wallon du Logement et de l'habitat durable ;

2° sur une durée maximale de 1 an pour la personne seule ou, pour plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus imposables globalement ne dépassent pas ceux définis pour la catégorie 3 par le Code wallon du Logement et de l'habitat durable ;

§3. Par dérogation au paragraphe 1er, le FGL peut autoriser le locataire à étaler le versement de la garantie locative par mensualité constante sur une durée maximale de deux ans, au moyen d'une domiciliation bancaire prenant cours au plus tard le jour de la prise en cours du contrat de bail, pour des justes motifs.

Le Gouvernement détermine la typologie de justes motifs susceptibles de bénéficier de la dérogation visés à l'alinéa premier.

§4. Dans tous les cas, la garantie locative est entièrement constituée au plus tard au terme convenu du contrat de bail.

Art. 8. Un locataire adresse la demande d'étalement visée à l'article 7 au FGL selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Art. 9. Le FGL notifie sa décision relative à la demande d'étalement visée à l'article 7 au locataire dans les quinze jours de la réception de la demande.

A défaut, la demande d'étalement est réputée acceptée.

Art. 10. Dès que la procédure d'adhésion visée à l'article 4 est clôturée ou que la demande d'étalement visée à l'article 7, §§ 2 et 3 a été approuvée, le FGL invite le locataire à procéder au versement de tout ou partie de la garantie locative dans le délai fixé à l'article 7.

Le FGL notifie au locataire, une attestation de couverture du FGL dès versement de tout ou partie de la garantie locative. Le locataire en communique copie au propriétaire dès réception.

Art. 11. Le FGL libère la garantie locative, tant en principal qu'en intérêts, moyennant production soit :

1° d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, sur la répartition du montant de la garantie entre le locataire et le bailleur ;

2° d'une décision judiciaire, laquelle est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cautionnement ;

3° d'une sentence arbitrale ;

4° d'une ordonnance du juge de paix sur requête unilatérale du propriétaire, en cas de décès du locataire et en l'absence de manifestation des héritiers, légataires ou ayant cause auprès du propriétaire dans les deux mois suivant le décès.

Pour ce qui concerne le 4°, la libération se fait à concurrence des montants dus.

Art. 12. Lorsque la garantie locative a été entièrement constituée, le FGL libère la garantie selon les modalités suivantes :

1° si le locataire ne contracte pas un nouveau contrat de bail, la garantie locative est libérée sur les comptes du locataire ou du bailleur en application de l'article 11.

2° si le locataire conclut un nouveau contrat de bail prévoyant une garantie locative, la garantie locative ou la partie de celle-ci qui revient au :

a) bailleur en application de l'article 11 est libérée sur son compte ;

b) locataire en application de l'article 11 est affectée par le FGL à la constitution de la nouvelle garantie locative résultant du nouveau contrat de bail.

Si le montant affecté en exécution du 2°, b) est supérieur au montant de la garantie locative résultant du nouveau contrat de bail, le solde est libéré sur le compte du locataire.

Si le montant affecté en exécution du 2°, b) est inférieur au montant de la garantie locative résultant du nouveau contrat de bail, le FGL invite le locataire à procéder au versement du solde au plus tard à la date de prise en cours du nouveau bail. Dans ce cas, le locataire peut solliciter un étalement aux mêmes conditions que celles fixées à l'article 7, §§2 et 3.

Dans le cas prévu au 2°, la couverture prévue à l'article 6 est applicable si le nouveau contrat de location prend cours et si le locataire confirme son adhésion au FGL conformément à l'article 5.

Art. 13. Lorsque la garantie locative n'a pas été entièrement constituée au moment de la rupture anticipée du bail, le FGL la libère selon les modalités suivantes :

1° si le locataire ne contracte pas un nouveau contrat de bail, la garantie locative est libérée sur les comptes du locataire et du bailleur en application de l'article 11.

2° si le locataire conclut un nouveau contrat de bail prévoyant une garantie locative, la garantie locative ou la partie de celle-ci qui revient au :

a) bailleur en application de l'article 11 est libérée sur son compte ;

b) locataire en application de l'article 11 est affectée par le FGL à la constitution de la nouvelle garantie locative résultant du nouveau contrat de bail.

Si, dans l'hypothèse visée au 1° ou au 2°, le montant de la garantie locative constituée ne couvre pas le montant dû au bailleur en application de l'article 11, le FGL libère la garantie sur le compte du bailleur pour le compte du preneur, et invite le locataire à lui verser le solde dans le mois ou à poursuivre ses versements mensuels par domiciliation bancaire jusqu'à versement complet du solde.

Si le montant affecté en exécution du 2°, b) est supérieur au montant de la garantie locative résultant du nouveau contrat de bail, le solde est libéré sur le compte du locataire.

Si le montant affecté en exécution du 2°, b) est inférieur au montant de la garantie locative résultant du nouveau contrat de bail, le FGL invite le locataire à procéder au versement du solde ou à débiter les versements étalés au moyen d'une domiciliation bancaire en exécution de l'article 10 au plus tard à la date de prise en cours du nouveau bail. Dans ce cas, le locataire peut solliciter un étalement aux mêmes conditions que celles fixées à l'article 7, §§2 et 3.

Dans le cas prévu au 2°, la couverture prévue à l'article 6 est applicable si le nouveau contrat de location prend cours et si le locataire confirme son adhésion au FGL conformément à l'article 5.

Art. 14. Tout ou partie des intérêts générés par le FGL sont répartis entre les locataires ayant versés leur garantie locative, proportionnellement à leur contribution et selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement.

Art. 15. Selon les modalités définies par le Gouvernement, le FGL adresse une mise en demeure, de payer au locataire qui :

1° n'a pas versé le montant de la garantie locative.

2° est autorisé à étaler le versement de la garantie locative au moyen d'une domiciliation bancaire dès qu'il constate qu'une mensualité n'a pas été payée.

Lorsque le FGL constate que deux mensualités consécutives n'ont pas été payées, il convoque le locataire défaillant en vue d'une procédure de règlement à l'amiable dont les modalités sont fixées par le Gouvernement. La procédure de règlement à l'amiable peut, le cas échéant, aboutir à une augmentation de la période d'étalement des versements de la garantie locative au moyen d'une domiciliation bancaire au-delà de l'échéance convenue du bail.

À défaut d'accord au terme de la procédure de règlement à l'amiable ou à défaut pour le locataire défaillant d'exécuter l'accord convenu, le FGL met en œuvre la procédure prévue par les articles 27 à 35 de la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs.

À défaut, le FGL procède à la récupération de sa créance par toute voie de droit.

Art. 16. Sur demande du locataire, un C.P.A.S. peut se porter caution du paiement de la garantie locative par le locataire sur le FGL. Le locataire est dispensé de verser au FGL la garantie locative qui a été convenue avec le bailleur en exécution de l'article 3. Il bénéficie néanmoins de la couverture du FGL visée à l'article 4. En cas de refus du CPAS de se porter caution ou d'absence de décision, l'octroi de la garantie locative revient au FGL, sauf cas d'exclusion prévue à l'article 4. Le C.P.A.S. qui conditionne le

cautionnement à la constitution progressive de la garantie locative normalement due, en dérogation aux règles d'étalement du présent décret, la verse au FGL au nom et pour le compte du locataire lorsqu'elle est entièrement constituée.

Art. 17. La transmission des pièces et dossiers au FGL par la voie électronique est autorisée.

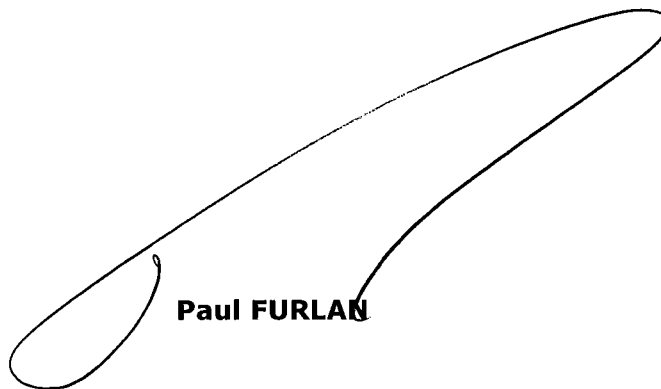
Art. 18. L'article 10 du Livre II, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 remplacé par la loi du 25 avril 2007, est abrogé.

Art. 19. Le présent décret s'applique uniquement aux contrats conclus après son entrée en vigueur.

Art. 20. Le présent décret entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Paul MAGNETTE

Ministre-Président

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a large loop at the end and a smaller loop at the beginning.

Paul FURLAN

**Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville,
du Logement et de l'Energie**

Avant-projet de décret relatif au Fonds de Garantie Locative

Exposé des motifs

Dans sa Déclaration de Politique Régionale 2014-2019, le Gouvernement wallon prévoit la création d'un fonds régional des garanties locatives qui se portera garant auprès du propriétaire du versement de la garantie complète même si elle n'est pas encore totalement constituée par le locataire auprès du fonds et qui permettra la portabilité de la garantie locative. Cette volonté a été appuyée par le Parlement wallon par l'adoption de la Résolution « 131 (2014-2015) - n°6 » le 23 mars 2015.

Jusqu'à ce jour, la loi sur les baux de résidence principale du 20 février 1991 (modifiée par la loi du 25 avril 2007 (M.B. 08/05/2007) réglemente les modalités de constitution de la garantie locative qui sert à protéger le bailleur au cas où le locataire ne respecterait pas ses obligations (paiement du loyer, entretien des lieux loués, ...).

La garantie locative protège le bailleur lorsque le preneur manque partiellement ou totalement à ses obligations. La plupart des contrats prévoient que le preneur doit constituer une garantie locative. Cette garantie n'est pas imposée par la loi. Elle n'est donc pas obligatoire, sauf si le contrat la prévoit.

Le contrat de bail peut prévoir plusieurs modalités de constitution de la garantie locative. Il peut s'agir notamment:

- d'une garantie constituée par la remise de titres, d'actions, d'obligations;
- de l'engagement d'un tiers (caution) de satisfaire aux obligations du locataire, généralement à concurrence d'un montant bien déterminé;
- d'une garantie en espèces.

La loi du 25 avril 2007 stipule que si les parties optent pour une garantie en espèces, seules trois modalités sont possibles. Il est important de souligner que le choix entre ces modalités est réservé au locataire. Voici ces 3 modalités :

- a) Une garantie versée sur un compte bloqué au nom du preneur
- b) Une garantie bancaire que le preneur verse en plusieurs mensualités
- c) Une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre le CPAS et une institution financière

Ce système, s'il est déjà un rempart protégeant le propriétaire, n'est pas sans poser quelques problèmes :

En effet, pas moins d'une personne sur quatre en Belgique ne dispose pas, en 2015, d'une épargne dite de précaution, c'est-à-dire que ses fonds propres se révèlent insuffisants pour faire face à une dépense plus ou moins importante (de l'équivalent d'un mois de revenu environ) ; par conséquent, même si le montant de la garantie locative ne représente que 2 (ou 3) mois de loyer, la constitution de cette garantie locative peut constituer un frein majeur à l'accès au logement pour certaines personnes qui ne disposent pas d'une épargne minimale .

Le système de la loi de 1991 pose également des difficultés dans la transition entre deux logements locatifs car un locataire qui n'a pas encore récupéré la garantie du premier logement est souvent amené à devoir payer la garantie du second.

En outre, le recours à la garantie locative via le CPAS peut s'avérer être un élément de stigmatisation pour leur bénéficiaires qui sont à la recherche d'un logement. En effet, les propriétaires peuvent, dans certains cas, se montrer méfiant face à la solvabilité d'un locataire recourant aux services d'un CPAS.

Le projet de décret crée un système unique de garantie locative via la mise à disposition des locataires par la Région wallonne d'un fonds de garantie à vocation universelle, véritable service d'intérêt général, c'est-à-dire rassemblant l'ensemble des garanties locatives dont la constitution a été décidée contractuellement entre le propriétaire et le locataire.

Le décret fixe donc les modalités de constitution de la garantie dont le montant est équivalent à 2 mois de loyer. Les locataires (ménages ou personne seule) dont les revenus ne dépassent pas certains seuils seront autorisés à demander un étalement du versement de la garantie locative sur une durée d'un an ou deux ans. Pour autant, dans le cas d'un étalement du paiement de la garantie, la couverture du fonds sera active pour l'ensemble du montant de la garantie due et non pour le montant de la garantie versée (à charge pour le locataire de poursuivre les versements sur le fonds jusqu'à paiement de l'ensemble du montant effectivement dû).

Afin d'éviter aux locataires d'avoir deux garanties locatives actives en même temps, soit jusqu'à 6 mois de loyer neutralisés pour un locataire selon le régime de la loi de 1991, ou de ne pas pouvoir se porter candidat à une location en raison de la neutralisation de la garantie locative précédente alors que cet argent est nécessaire pour constituer la nouvelle garantie locative, le projet de décret organise la portabilité de la garantie entre deux baux.

Afin d'éviter ou de résoudre le problème de défaut de paiement du locataire de sa garantie locative au fonds, différentes mesures sont prévues telles que :

- L'obligation, en cas d'étalement, d'une domiciliation bancaire ;
- L'adhésion au fonds qui emporte l'acquiescement à la procédure de cession de salaires en cas de défaut de paiement de la garantie ;
- Une procédure de mise en demeure et de conciliation pouvant être suivie d'une procédure de récupération par toute voie de droit ;
- La possibilité d'obtenir une caution du CPAS pour les personnes qui bénéficient du revenu d'intégration sociale.

Avant-projet de décret relatif au Fonds de Garantie Locative

Commentaire des articles

Article 2

Cet article consacre la mutualisation des garanties locatives par la création d'une activité d'intérêt général qui est la mise à disposition d'un fonds unique, selon les modalités juridiques qui seront définies par le Gouvernement, rassemblant l'ensemble des garanties locatives des locataires prenant un bien du marché locatif en location à titre de résidence principale ou de logement étudiant.

Art. 3.

Cet article est une adaptation du premier alinéa du paragraphe 1er de l'article 10 de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. L'article 1752 vise l'obligation pour le preneur de garnir le logement de meubles suffisants sauf s'il donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Ces meubles permettent, si le locataire est en défaut de respect de ces obligations de saisir les biens en vue d'une vente forcée afin de couvrir la partie de la dette qui ne serait pas couverte par la garantie.

Cet article consacre le caractère conventionnel de la constitution de la garantie. Ce n'est que si le contrat de bail prévoit la constitution de cette garantie que le locataire est tenu de le faire. Toutefois, si une telle garantie est convenue, son montant est fixé à deux mois de loyer.

Cet article n'interdit pas la contractualisation d'autres formes de couvertures telles qu'une assurance. Toutefois, la volonté est de privilégier la constitution de la garantie locative au sein du fonds, ainsi, le propriétaire qui conditionnerait la conclusion du contrat de bail à une obligation supplémentaire d'assurance devra en assumer les charges financières. Cette prise en charge par le propriétaire n'est toutefois pas applicable lorsqu'une assurance est légalement ou réglementairement rendue obligatoire dans le chef du locataire. Il s'agit notamment de l'assurance responsabilité incendie rendue obligatoire dans le chef du locataire.

Art. 4.

Cet article interdit toute autre forme de garantie locative que celle prévue par le présent décret. Si une garantie est convenue dans le contrat de bail, elle devra obligatoirement être constituée selon la forme prévue par le présent décret. Cet article répond à un des objectifs du décret qui est de permettre aux locataires de ne pas avoir plusieurs garanties actives simultanément.

Il est également prévu, sur avis conforme du Gouvernement, que le FGL puisse exclure du bénéfice du FGL certains locataires. Le Gouvernement est habilité à définir la typologie des cas pouvant conduire à une exclusion du FGL. Il pourrait notamment s'agir de locataires ayant déjà bénéficié une ou plusieurs fois de la couverture du Fonds mais n'ayant pas versé l'argent dû sur le fonds.

Art. 5.

Cet article est relatif aux modalités d'adhésion au Fonds de garantie locative par le locataire. Il délègue au Gouvernement la compétence d'en fixer le détail.

Cet article permet de dissocier l'adhésion au FGL, nécessaire rapidement pour la signature du bail, de l'attestation de couverture telle que définie à l'article 10.

Cet article fixe également une des conséquences de l'adhésion au Fonds qui est l'acquiescement par le locataire de la mise en œuvre de la procédure de cession de salaires prévues par la loi du 12 avril 1965 concernant la protection de la rémunération des travailleurs en cas de défaut de paiement de tout ou partie du montant de la garantie locative.

Art. 6.

Cet article précise que la hauteur de la couverture n'est pas celui du montant versé par le locataire mais le montant dû. Cela se justifie par la possibilité d'étalement prévu aux articles suivants. La garantie couvre l'ensemble des obligations du locataire tel que cela était déjà prévu dans l'article 10 de la loi du 20 février 1991 relative aux règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur.

Art. 7.

Cet article fixe les modalités de constitution de la garantie et permet l'étalement du versement de cette garantie sur une durée maximale de 2 ans ou de 1 an pour les locataires dont les revenus sont inférieurs à certains seuils définis par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Afin de prendre en compte certaines situations particulières vécues par des locataires en difficultés, la possibilité d'étalement est également prévue pour des cas qui seront à déterminer avec le Gouvernement wallon sur base de l'expérience acquise.

Il pourra notamment s'agir de locataires dont les revenus dépassent les seuils permettant l'étalement mais qui ne disposent pas, en raison de difficultés passagères, d'une épargne de réserve permettant de constituer la garantie locative en un seul versement.

Le Gouvernement wallon est habilité à déterminer les justes motifs visés par le paragraphe 3. Il est en effet nécessaire que le pouvoir régional garde la mainmise sur ce point en vue de ne pas conduire à une exclusion ou une inclusion automatique par le fonds de tout motif qui serait invoqués par les candidats locataires.

Art. 8 et 9

Ces deux articles fixent la procédure relative à la demande d'étalement et à la prise de décision y relative.

Art. 10.

Dès que le paiement de tout ou partie de la garantie locative a été réalisée, le locataire est couvert par le Fonds de garantie locative. Le locataire doit en apporter la preuve au

propriétaire afin de permettre à celui-ci de s'assurer que les obligations du locataire sont bien couvertes dès la prise en cours du contrat de bail.

Cette attestation portera uniquement sur l'existence de la couverture et pas sur le mode de constitution de cette garantie.

Art. 11.

Cet article adapte le paragraphe 3 de l'ancien article 10 de la loi du 20 février 1991 fixant les règles particulières aux baux de relatif à la résidence principale du preneur. Il conditionne la libération de la garantie locative à la production d'un accord entre le bailleur et le locataire, d'une décision judiciaire ou d'une sentence arbitrale telle qu'organisée par la sixième partie du Code Judiciaire.

Art. 12 et 13

Ces articles fixent les modalités de libération de la garantie locative. Le montant est versé au propriétaire et au locataire selon l'accord conclu entre les parties ou selon le jugement.

Cet article reprend l'ensemble des situations pouvant se présenter telles que :

- la sortie du locataire du marché locatif privé ;
- la portabilité de la garantie entre deux contrats de bail ;
- la situation de la garantie lorsque celle-ci n'a pas été entièrement constituée. La garantie couvre jusqu'au montant du donc le Fonds de garantie locative pourra être amené à intervenir pour un montant plus important que ce qui a été constitué. A charge pour le Fonds de poursuivre la récupération des sommes auprès du locataire.

Art. 14.

Cet article permet de reverser tout ou partie des intérêts aux locataires en fonction des frais qui seront générés par la gestion du Fonds de garantie locative.

Art. 15.

Cet article fixe les modalités d'intervention lorsqu'un locataire n'a pas versé sa garantie locative. La couverture ne prenant cours qu'au moment du paiement, il est important de donner au propriétaire toutes les protections nécessaires. En donnant au Fonds de garantie locative les moyens de poursuivre le locataire défaillant, cela allège le propriétaire des procédures de recouvrement qu'il devrait introduire si la garantie n'était pas placée sur le Fonds de garantie locative.

Art. 16.

Cet article vise à permettre à un locataire qui n'a pas la capacité financière de constituer sa garantie (en raison d'une situation de précarité liée par exemple à une insolvabilité ou à une difficulté financière passagère, ...) dans le respect des règles d'étalement du décret de solliciter auprès de son CPAS qu'il se porte caution du paiement de la garantie auprès du fonds. Cela lui permettra de ne pas verser directement la garantie locative tout en étant couvert.

Toutefois, le CPAS dispose d'une marge de manœuvre en fonction des cas particuliers. Si cela s'avère nécessaire, il pourra ainsi solliciter du locataire la reconstitution de la garantie sur une période pouvant être supérieure à la durée d'étalement de 2 ans prévus dans ce texte.

Art. 17 à 19.

Ces articles ne nécessitent pas de commentaires particuliers.