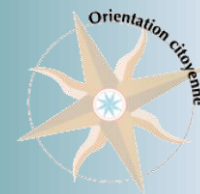


Fiche Informative



Contrat de bail, garantie locative, caution et assurance habitation

Séquence formative N°12

LE CONTRAT DE BAIL

La loi impose la signature d'un bail même pour des locations de courte durée. Certaines informations doivent figurer dans un contrat de bail :

- l'identité du ou de la propriétaire (le bailleur¹) et du ou de la locataire (le preneur²) ;
- la date de début de contrat ;
- une description du logement loué ;
- le prix du loyer, quand et où il doit être versé ;
- si le logement se trouve dans un immeuble où il y a plusieurs locataires, le montant des charges communes (par exemple, éclairage des couloirs, ascenseurs, nettoyage des escaliers, frais de chauffage, d'eau...) ;
- l'obligation de souscrire une assurance habitation ;

Le plus souvent, le contrat de bail contient également des mentions dites facultatives :

- la durée du bail : déterminée (1 an renouvelable ou 3 ans) ou indéterminée ;
- les modalités de rupture de contrat (délai de préavis, accord formel...) ;
- le montant de la garantie locative ;
- un rappel des obligations faites aux locataires en matière d'entretien du logement (éventuellement)

GARANTIE LOCATIVE

Généralement, les locataires doivent déposer une garantie locative. La loi ne prévoit pas de moment où la **garantie locative** doit être constituée. Tout dépend de ce qui a été convenu avec la ou le propriétaire. Cependant, les contrats de bail mentionnent souvent la constitution de la garantie locative comme une condition pour la remise des clés au ou à la locataire.

Comment et quand constituer la garantie locative (Wallonie) ?³

Les propriétaires ne peuvent pas exiger un type de garantie plutôt qu'un autre. En pratique, le contrat prévoit généralement une clause "le ou la locataire a opté pour tel type de garantie". Dans ce cas, vous devez respecter ce qui est prévu par le contrat.

¹ Nous n'utilisons que le masculin ici, car ce terme est rarement utilisé au féminin dans les contrats de bail, mais il désigne bien tant les femmes que les hommes.

² *Ibidem*.

³ Extrait du site « Droits quotidiens » : <https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-et-quand-constituer-la-garantie-locative-wallonie>.

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

- Soit vous ouvrez le compte **vous-même**. C'est même 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 par votre propriétaire.
- Soit vous remettez la garantie en mains propres au ou à la **propriétaire** ou lui faites un versement sur son compte personnel, et il ou elle doit la déposer sur un compte bloqué individualisé ouvert à votre nom.

2) Pour constituer une garantie bancaire (max 3 mois de loyer) :

- Vous devez conclure un accord avec une **banque**. Cette dernière s'engage vis-à-vis du ou de la propriétaire à ce qu'une garantie équivalente à maximum 3 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 3 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).

CAUTION

Parallèlement à la garantie locative, certain.e.s propriétaires exigent qu'une autre personne se porte caution pour la ou le locataire. Par exemple, il peut être demandé aux parents de se porter caution des engagements de leur enfant.

ASSURANCE HABITATION

L'assurance « Habitation » est également appelée « Assurance Incendie ». En Wallonie, depuis 2018, les locataires ont l'obligation de souscrire une assurance habitation. Cette assurance couvre les dommages occasionnés au logement suite à un incendie ou à une inondation ou à des tiers dont elle ou il (la ou le locataire) est responsable.

Exemples

Un.e locataire oublie de fermer le gaz et un incendie survient ; un.e locataire oublie de fermer un robinet et l'eau abîme les murs et les plafonds ; un.e locataire place une jardinière à son balcon et celle-ci tombe sur un.e passant.e (un tiers) car elle a été mal fixée.

Bien souvent, les locataires élargissent cette assurance aux dégâts provoqués à leurs biens personnels (meubles, vêtements, objets personnels) par l'incendie ou les dégâts des eaux qu'ils et elles ont provoqué.

Si les locataires ne sont pas à l'origine du sinistre, c'est l'assurance habitation de leur propriétaire bailleur ou bailleuse qui intervient. Cela peut notamment arriver si l'incendie ou l'inondation est de sa responsabilité (par exemple, il ou elle a installé ou fait installer une prise électrique défectueuse qui a provoqué un incendie) ou suite à une catastrophe naturelle (inondation, grêle, tempête, foudre, tremblement de terre, glissement et affaissement de terrain, débordement et refoulement d'égouts publics, etc.).