

VOTRE ARGENT

Marchés : les zones d'incertitude P.24



La chronique d'Alex Vizorek : Fumer tue (mais pas l'hypocrisie) P.24



Garanties locatives : la loi lettre morte

IMMOBILIER LOCATIF La garantie bancaire est le plus souvent inaccessible

- Entre la loi de 2007 et son application, le fossé est définitivement creusé.
- La solution ? « Un fonds de garantie locative », estiment propriétaires et locataires.

Louer un bien n'est jamais chose aisée. Dans ce parcours du combattant, la garantie locative est une source de tracas récurrent. La loi de 2007 n'a pas changé la donne. Au contraire ! Elle visait à faciliter l'accès financier au marché locatif, mais « les banques ont saboté le projet, s'indigne Olivier Hamal. Résultat : les propriétaires se retrouvent avec seulement deux mois de garantie », poursuit le président du syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNPC). Du côté des locataires, le constat est tout aussi négatif. Très peu de loueurs bénéficient du système mis en place. Près de sept ans après l'entrée en vigueur de la loi, où en sommes-nous ?

Constitution de la garantie

La garantie locative est cette somme d'argent qui protège le bailleur contre les dégâts occasionnés à son logement. Sans être obligatoire, elle est généralement prévue dans tous les contrats de bail. À charge du locataire de la constituer. Comment ? Depuis la loi d'avril 2007, trois options – outre la garantie via la remise de titres, d'actions et d'obligations, ou encore l'engagement d'un tiers – s'offrent à lui.

1. Deux mois de loyer – au lieu de trois précédemment – bloqués sur un compte en banque au nom du locataire. Le locataire doit donc détenir les fonds nécessaires. Dans le cas contraire, le système prévoit deux autres possibilités.



2. La garantie bancaire. C'est la banque du locataire qui se porte caution. Trois mois de loyer au maximum dans ce cas. En contrepartie, le loueur s'engage à rembourser mensuellement l'institution financière. Il a trois ans pour le faire. Option plus souple et surtout gratuite. Puisque la banque ne peut exiger aucun intérêt pour l'opération ni même la refuser si le locataire est insolvable.

3. Enfin, la garantie CPAS. Le loueur s'adresse à un centre public d'aide sociale (CPAS) qui se charge de constituer la garantie auprès d'une banque.

La loi n'est pas appliquée

Mais entre la théorie et la pratique, le fossé est bien large. Au cœur du problème : la garantie bancaire. Comme continuent de le constater les associations de défense des locataires, très peu de loueurs y ont réellement accès. « Nous avons tiré la sonnette d'alarme en 2011, souligne l'association Samenlevings-opbouw Brussel, membre du Groupe de travail « garantie locative » – mis en place pour évaluer la législation en 2011 –, mais malgré nos conclusions d'échec, rien n'a changé ! » Parmi les obstacles rencontrés : frais de dossier élevés (BNP Paribas Fortis réclamait 250 €), conditions supplémentaires d'octroi (être un « bon » client, cri-

tère d'âge ou de niveau de salaire) ou encore le paiement d'intérêts (ce qui est illégal). Certaines banques – parmi lesquelles BNP Paribas Fortis ou ING – ont opté pour une solution plus radicale encore : ne pas offrir ce « service ». La loi passe donc à côté de son sujet. « Pire, constate Olivier Hamal, la loi n'est pas appliquée et les propriétaires se retrouvent, désormais, avec seulement deux mois de garantie. »

Autre constat, le recours à la garantie locative payée de la main à la main. La garantie en « cash » est choisie par un propriétaire sur cinq (selon les estimations des associations de défense des locataires). Elle n'est pas reconnue par la loi et ne peut, en théorie, être imposée au locataire. Une créance qui n'est pas à son avantage, puisque le loueur ne pourra pas bénéficier des intérêts générés par la garantie pendant la durée du bail.

La fin du bail

La seule façon de libérer le montant est un accord écrit signé par le locataire et le bailleur. D'où l'importance d'un état des lieux d'entrée exhaustif. Cela évitera les désaccords entre les parties. Soulignons que, sans état des lieux, le locataire peut refuser de payer les dégâts – sauf contraint par un juge. De plus, le locataire ne peut être tenu responsable de l'usure normale du bien. Comme, par exemple, une peinture qui s'écaille. Si le loueur s'est acquitté de toutes ses obligations, il récupère le montant bloqué sur le compte bancaire ainsi que les intérêts produits.

Vers des fonds régionaux de garantie

Du côté des associations de locataires, on plaide toujours pour la mise en place d'un fonds de garantie locative. Une vision partagée par le SNPC, « dans la mesure où les responsables politiques ne sont pas capables de faire appliquer la loi par les banques ». L'idée fait son chemin depuis plusieurs années déjà. Mais il faudra probablement attendre la régionalisation de la loi sur les baux pour que soient mis en place des fonds de garantie locative régionaux. ■

NELSON GARCIA SEQUEIRA

EXPO

VU À LA RADIO



12-12-2013 > 27-04-2014
TOUR & TAXIS - BRUXELLES

www.exporadio.be