

Garantie locative bancaire

juillet 2007

Table des matières

Table des matières	2
1 Nouveau régime de garantie locative	3
1.1 Garantie locative bancaire	3
1.2 Un système inacceptable	3
1.3 Un nouveau régime très critiqué	4
2 Nécessité d'une loi de réparation	5

1 Nouveau régime de garantie locative

L'article 103 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses introduit un nouveau régime de garantie locative avec 3 voies de constitution de la garantie locative, au choix du locataire :

- dépôt sur un compte bloqué d'un montant équivalent à 2 mois de loyer ;
- étalement du montant de la garantie locative sur une période de maximum 36 mois auprès d'une institution bancaire qui est obligée de garantir le montant total de la garantie (3 mois de loyer) dès la conclusion du contrat de bail;
- garantie avec intervention du CPAS

1.1 Garantie locative bancaire

L'article 103 de la loi du 25 avril 2007 instaure un nouveau système de garantie locative dans le but de faciliter l'accès au logement pour les plus démunis. Désormais, la loi règle 3 formes de garantie locative. Une de ces formes est une garantie bancaire. La garantie bancaire qui couvre au maximum 3 mois de loyer, doit obligatoirement être accordée dès lors que le locataire dispose, auprès de l'institution financière, d'un compte où sont versés ses revenus. Le locataire a l'obligation de reconstituer le montant de la garantie par versement mensuel sur un compte bancaire. Aucune sanction n'est prévue en cas de non respect de cette obligation de reconstitution.

1.2 Un système inacceptable

- Le nouveau régime de garantie locative bancaire est inacceptable : il s'agit d'un crédit devant être accordé **obligatoirement**, sur simple demande du locataire, sans pouvoir prendre en compte l'état de solvabilité de celui-ci et sans sûreté. Les obligations et risques des parties à un contrat de bail sont reportés sur l'institution financière. L'obligation de constituer une garantie locative est reportée du locataire sur la banque. **Le risque du bailleur est reporté sur la banque en cas d'insolvabilité du locataire.**
- Ce nouveau système porte gravement atteinte au principe de la **liberté contractuelle** qui implique le droit de contracter ou non. L'essence même du crédit étant la confiance, les conventions de crédit sont marquées par l'intuitu personae et le banquier, qui n'est pas en situation monopolistique, doit toujours conserver la liberté d'octroyer ou non le crédit sollicité. Ce principe est largement défendu et confirmé par nos cours et tribunaux.

- Le système prévu ouvre la porte à des **abus et détournements** : la collusion est aisée à organiser et difficile à déceler.

En considération de cela, la loi ne peut évidemment être acceptée telle quelle par le secteur financier. D'autres voix, abondant dans le même sens, se sont d'ailleurs fait entendre.

1.3 Un nouveau régime très critiqué

La nouvelle loi a été critiquée de tous côtés. Non seulement lors des débats parlementaires, mais également après l'adoption de celle-ci. Tant les associations de locataires que le Syndicat National des Propriétaires ont fait valoir des critiques sérieuses sur le nouveau régime de garantie locative. Le Syndicat National des Propriétaires souligne notamment les abus possibles et prévisibles dans leur Memorandum à l'occasion de la formation du Gouvernement fédéral. Un recours devant la Cour constitutionnelle a été introduit.

Febelfin regrette l'absence de dialogue sur cette initiative alors que le secteur bancaire avait, à plusieurs reprises, proposé sa collaboration. L'inadéquation du système proposé a été largement mise en avant. Des corrections et alternatives avaient été suggérées, en vain. Le système actuel est dommageable pour le secteur bancaire. Febelfin insiste auprès du nouveau Gouvernement pour que soit déposée dès la rentrée une loi de réparation. A défaut, Febelfin examinera également l'opportunité d'introduire un recours judiciaire contre cette loi. La responsabilité de l'Etat est engagée pour faute dans l'exercice du pouvoir législatif

2 Nécessité d'une loi de réparation

Le secteur financier propose ci après une série de corrections visant à rendre cette loi à la fois plus efficace et plus en adéquation avec la réalité du marché belge.

1. L'octroi d'une garantie locative bancaire doit demeurer une décision commerciale:

Les banques doivent pouvoir refuser la garantie (au moins) dans les hypothèses suivantes :

- Insolvabilité manifeste (revenus insuffisants)
- Expérience antérieure négative avec le bailleur ou le locataire
- Produit ne faisant pas partie de la gamme des services offerts par la banque

Le principe de la liberté contractuelle implique le droit de contracter ou non en choisissant librement son cocontractant et en subordonnant la conclusion d'un contrat au respect de ses propres exigences. L'essence même du crédit étant la confiance, les conventions de crédit sont marquées par l'intuitu personae et le banquier, qui n'est pas en situation monopolistique, conserve toujours la liberté d'octroyer ou non le crédit sollicité. Ce principe est très largement confirmé par la doctrine et la jurisprudence. Il l'est également par le législateur belge et européen qui insiste sur l'analyse de solvabilité indispensable avant toute décision d'octroi de crédit. De plus en plus les nouvelles réglementations obligent les institutions financières à respecter le profil du client dans les offres de produits ou services et les cours et tribunaux sanctionnent l'inadéquation entre le produit/service bancaire ou le montant de celui-ci et le profil du client (profil qui englobe nécessairement sa solvabilité). Le locataire qui s'engage pour un loyer qui est manifestement trop élevé par rapport à ses possibilités financières se met en risque de surendettement. Le banquier a le devoir d'aviser son client sur le risque encouru et de lui refuser l'octroi d'une garantie pour un contrat de bail dont il ne pourra manifestement pas assumer les obligations. La volonté du législateur ne peut être de tromper le bailleur sur les capacités financières du locataire, d'imposer une vente à perte pour les banques et d'aggraver le risque de surendettement chez des personnes déjà fragilisées financièrement. La Belgique se distingue actuellement avec une telle réglementation qui heurte les principes élémentaires du droit : aucun autre pays européen ne connaît un tel système.

2. Système doit être limité aux plus faibles revenus :

Afin de ne pas stigmatiser une catégorie de la population, il peut être proposé de limiter le montant des loyers visés (ou fixer un montant maximum pour la garantie bancaire).

3. La garantie bancaire ne peut être gratuite

Le service bancaire proposé a un coût, celui-ci doit être à charge du locataire ou du bailleur. Même lorsque la loi institue un « service universel », celui-ci n'est pas gratuit. Le fournisseur du service est

toujours indemnisé d'une manière ou d'une autre. La loi devrait préciser que les commissions et frais de dossiers sont déductibles du compte sur lequel sont versés les revenus du locataire avant même l'octroi de la garantie.

4. Le locataire doit déjà disposer auprès de l'institution financière d'un compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus.

Le texte de loi crée une certaine confusion avec les termes « le cas échéant » (à supprimer). Pour les revenus concernés, il faudrait préciser les types de revenus visés ainsi qu'un délai minimum qui permet de vérifier la régularité des versements (ex. minimum 6 mois)

5. La durée de la garantie peut être limitée à un maximum de 3 ans, délai prévu par la loi pour la reconstitution de la garantie, par le locataire, sur un compte ad hoc. La garantie bloquée sur le compte remplace la garantie bancaire à l'échéance de celle-ci. Il pourrait être prévu que le montant de la garantie bancaire est dégressif et diminue au fur et à mesure des versements faits par le locataire.
6. La loi sur les sûretés financières doit être applicable au compte de reconstitution : les montants versés par le locataire pour reconstituer la garantie forment le gage de l'institution financière et doivent pouvoir être saisis sans mise en demeure ou décision judiciaire préalable.
7. Des mesures anti-abus doivent être envisagées.
8. Une garantie de l'Etat pourrait couvrir le risque qui resterait à charge de la banque.
9. Il est urgent de prendre les mesures d'exécution concernant la convention avec les CPAS. Les candidats locataires qui n'obtiendraient pas directement la garantie locative auprès de leur banque, peuvent toujours s'adresser au CPAS. Le CPAS pourrait à son tour s'adresser à une banque et couvrir le risque pris par la banque. Il existe par ailleurs également un Fonds du logement qui peut venir en aide pour préfinancer la garantie locative.

