

Garanties locatives centralisées

Fiche technique

Systeme des garanties locatives « centralisées » dans le cadre de la location de logement sociaux : comptes d'épargne bloqués au nom des locataires reliés à un compte de regroupement au nom de l'institution

Inhoud

1. CARACTÉRISTIQUES.....	3
1.1. Définition.....	3
1.2. Sur quel type de compte la garantie locative est-elle déposée?.....	3
1.3. Opérations sur le compte de garantie locative centralisée.....	3
1.3.1. Types d'opérations pouvant être réalisées	3
1.4. Tarification - Taux d'intérêt créditeur.....	4
1.4.1. Tarification.....	4
1.4.2. Taux d'intérêt créditeur.....	4
2. OUVERTURE DES COMPTES	4
2.1. Ouverture d'un compte de regroupement.....	4
2.1.1. Principe.....	4
Dès que l'institution souhaite recourir à ce système, elle doit préalablement ouvrir à son nom un compte de regroupement «Garantie locative».	4
2.1.2. Type de compte	4
2.1.3. Objectifs du compte de regroupement.....	4
2.1.4. Ouverture.....	4
2.1.5. Documents à fournir.....	4
2.2. Ouverture des comptes de garantie locative individuels.....	4
2.2.1. Ouverture via BelfiusWeb Le compte de garantie locative est ouvert par l'institution (les gestionnaires) via BelfiusWeb.....	4
2.2.2. Procédure manuelle d'exception.....	5
3. CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE.....	5
4. LIBÉRATION DE LA GARANTIE LOCATIVE.....	5

1. CARACTÉRISTIQUES

Dans le cadre du logement social, nous proposons aux CPAS et autres institutions telles que les sociétés de logement, agences immobilières sociales, ci-après nommé l'institution, une variante de droit commun de la formule de garantie locative réglementée consistant au versement du montant de la garantie sur un compte d'épargne bloqué ouvert au nom du locataire :

- la garantie est versée sur un compte bloqué au nom du locataire ;
- les intérêts capitalisés, sont la propriété du locataire et fassent partie intégrante de la garantie locative;
- la garantie locative ne sera libérée en faveur de l'une ou de l'autre partie sur la base d'un accord écrit des deux parties ou sur la base d'une décision judiciaire.

Pour permettre à vos locataires de verser ces garanties tout en vous permettant d'avoir une vue périodique de toutes les garanties de séjour liées à votre institution, Belfius vous propose une solution simple, pratique et conforme à la réglementation en la matière: « les garanties locatives centralisées ».

1.1. Définition

Il s'agit d'un système de dépôt de garanties locatives sur des comptes d'épargnes individuels, ouverts sur demande de votre institution, au nom de chacun de vos locataires.

Ces comptes sont liés à un compte de regroupement, ouvert au nom de votre institution. Grâce à ce lien, vous recevez un aperçu des garanties locatives.

1.2 Sur quel type de compte la garantie locative est-elle déposée ?

Nous proposons un compte spécifique appelé compte de « garantie locative centralisée ».

Ce compte :

- est ouvert au nom du locataire ;
- est un compte d'épargne bloqué dont le montant est donné en gage par le titulaire garant ;
- est gratuit ;
- est uniquement destiné à recevoir le versement de la garantie locative;

Les intérêts produits par ce montant sont également bloqués et capitalisés sur ce compte; Le montant de la garantie capitalisé sur ce compte sera libéré au profit de l'une ou l'autre partie moyennant un accord écrit entre les deux parties postérieur à la conclusion de la convention entre celles-ci ou sur la base d'une décision judiciaire;

1.3. Opérations sur le compte de garantie locative centralisée

1.3.1. Types d'opérations pouvant être réalisées

Après l'ouverture du compte, le garant (locataire) verse, le montant de la garantie locative sur le compte.

Le compte est bloqué; le titulaire ne peut donc effectuer aucune opération débitrice sur ce compte.

Le titulaire ne peut commander aucun document de fonctionnement: ni carte, ni chèque, ni virement.

1.4. Tarification - Taux d'intérêt créditeur

1.4.1. Tarification

Le compte de garantie locative centralisée est gratuit tant pour l'institution que pour le résident. Il n'y a aucuns frais d'ouverture ni de gestion du compte, aucuns frais de comptabilisation des opérations, ni de frais de port pour l'envoi des extraits de compte.

1.4.2. Taux d'intérêt créditeur

Le compte de garantie locative bénéficie du taux de base standard et de la prime de fidélité des comptes d'épargne Classic Belfius pour les particuliers (pas les taux des comptes épargne à haut rendement).

Ces taux peuvent évoluer en fonction des conditions sur le marché.

2. OUVERTURE DES COMPTES

2.1. Ouverture d'un compte de regroupement

2.1.1. Principe

Dès que l'institution souhaite recourir à ce système, elle doit préalablement ouvrir à son nom un compte de regroupement «Garantie locative».

2.1.2. Type de compte

Il s'agit d'un compte de paiement ouvert au nom de l'institution et géré par l'institution.

2.1.3. Objectifs du compte de regroupement

Créer un lien entre tous les comptes de garantie ouverts à la demande d'une même institution. Via le compte de regroupement, permettre à l'institution de pouvoir ouvrir et gérer les comptes individuels en BelfiusWeb.

2.1.4. Ouverture

Le compte de regroupement est ouvert, sur demande de l'institution, au siège central de Belfius.

2.1.5. Documents à fournir

L'institution est invitée à transmettre par mail à servicingpcb@belfius.be, le document suivant:

- « Compte de regroupement - Ouverture/Modification » (FOPU 1230) signé par les personnes habilitées de représenter l'institution et signé par tous les mandataires nommés par l'institution.

2.2. Ouverture des comptes de garantie locative individuels

2.2.1. Ouverture via BelfiusWeb Le compte de garantie locative est ouvert par l'insti-

tution (les gestionnaires) via BelfiusWeb..

2.2.2. Procédure manuelle d'exception

La procédure manuelle est uniquement applicable pour l'ouverture d'une garantie locative centralisée au nom d'un mineur ou une personne sans capacité de signature.

Documents à fournir:

- Le document d'ouverture FOPU 1213
- Le document « Identification client », FOPU 1100 (+ indiquer la résidence fiscale)
- Une copie de la carte d'identité du titulaire du compte.
- Après réception de ces documents, Belfius enverra ;
- par courrier, au titulaire-garant, un exemplaire signé de sa demande d'ouverture de compte comme confirmation de celle-ci ;
- une confirmation de l'ouverture du compte par e-mail à l'institution (adresse e-mail à nous communiquer lors de l'ouverture du compte de regroupement).

Les deux parties sont ainsi informées que le compte de gage est ouvert et actif. C'est à partir de ce moment que le versement de la garantie locative peut être effectué.

3. CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE

La constitution de la garantie se fait par le versement de la garantie sur le compte. Aucun document n'est nécessaire. Après le versement, l'institution peut demander une attestation via BelfiusWeb.

4. LIBÉRATION DE LA GARANTIE LOCATIVE

Une fois que la convention de location prend fin (fin de bail), le compte de garantie locative peut être liquidé. Envoyez par mail, le document "Déblocage Garantie locative" (FOPU 1214) à huurwaarborg-gar-locative@belfius.be: