

Reconstitution garanties locatives

Fiche technique

Contenu

1. Les principes de fonctionnement d'une garantie locative.....	3
2. La constitution d'une garantie locative	3
2.1. Garantie locative sous forme d'argent versé sur compte d'épargne bloqué:.....	3
2.2. Garantie locative sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent)	3
2.3. Garantie locative sous forme de lettre de garantie du CPAS	4
3. La reconstitution d'une garantie locative	4
4. Marche à suivre pour la constitution de la garantie locative par le CPAS	4
4.1. Garantie locative sous forme d'argent bloqué sur un compte d'épargne	4
5. Marche à suivre pour la reconstitution de la garantie locative	5
5.1. Ouverture d'un compte de regroupement	5
5.2. Ouverture du compte "Reconstitution de garantie locative" individuel	5
5.3. Procédure manuelle d'exception	5
5.4. Versements périodiques sur le compte de reconstitution de garantie locative	5
6. Fin de la garantie du CPAS	5
6.1. La garantie a été reconstituée et le bail continue	5
6.2. La garantie n'a pas été reconstituée et le bail est résilié.	6
6.2.1. Reconstitution avec montant versé sur un compte d'épargne bloqué (088-).....	6
6.2.2. En cas de garantie sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent) -.....	6
6.3. Fin du contrat de bail	6
6.4. Le CPAS souhaite une autre formule	7

1. Les principes de fonctionnement d'une garantie locative

Lorsqu'une personne ne dispose pas des moyens financiers suffisants pour constituer une garantie locative, le CPAS a la possibilité de se porter garant à sa place.

La constitution de la garantie locative peut s'effectuer par le CPAS

- soit sous forme d'argent versé sur un compte d'épargne au nom du CPAS et bloqué en garantie locative;
- soit sous la forme d'une garantie bancaire, sans dépôt d'argent
- soit sous la forme d'une lettre de garantie du CPAS.

En parallèle, le CPAS peut mettre en place avec le locataire une reconstitution de garantie locative. Le locataire versera alors périodiquement un montant convenu sur un compte d'épargne de Reconstitution Garantie Locative ouvert à son nom en vue de reconstituer progressivement le montant de la Garantie Locative.

2. La constitution d'une garantie locative

2.1 Garantie locative sous forme d'argent versé sur compte d'épargne bloqué :

- Garantie locative « sans discrétion » : le bailleur est au courant de l'intervention du CPAS et le CPAS intervient comme tiers déposant dans le contrat de garantie locative. Un compte d'épargne bloqué en garantie locative est ouvert au nom du CPAS. En parallèle, le CPAS peut conclure avec le locataire et le propriétaire une convention de remboursement de la garantie locative (on parle d'une « reconstitution de la garantie locative »).
- Garantie locative « avec discrétion » : le montant de la garantie est remis par le CPAS au locataire qui signe un contrat de garantie locative avec le propriétaire. Le compte d'épargne bloqué en garantie locative est ouvert au nom du locataire; le nom du CPAS ne figure nulle part.

Comme le CPAS ne fait pas officiellement partie de l'accord, il ne pourra pas s'opposer au déblocage de la garantie. Nous attirons votre attention sur le fait que la formule «avec discrétion» est plus risquée pour le CPAS au moment de la libération de la garantie, s'il est fait appel à celle-ci. Dans le cas d'une garantie avec discrétion, Belfius Banque ne prévoit pas de procédure de reconstitution de garantie locative. Le CPAS et le locataire sont libres de conclure entre eux une telle convention.

2.2. Garantie locative sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent)

- Garantie bancaire sans discrétion : Belfius Banque se porte garant envers le propriétaire d'ordre et pour le compte du CPAS. Il n'y a aucun dépôt d'argent. Un contrat de garantie locative bancaire doit être envoyé au propriétaire. Parallèlement à la garantie bancaire, le CPAS peut conclure avec le locataire et le propriétaire une convention de reconstitution de garantie locative.

- Garantie bancaire avec discrétion: Belfius Banque se porte garant envers le propriétaire d'ordre et pour le compte du locataire. Un contrat de garantie locative bancaire est envoyé au propriétaire; le nom du CPAS ne figure nulle part. Comme le CPAS ne fait pas officiellement partie de l'accord, il ne pourra pas s'opposer au déblocage de la garantie. Nous attirons votre attention sur le fait que la formule «avec discrétion» est plus risquée pour le CPAS au moment de la libération de la garantie, s'il est fait appel à celle-ci. Dans le cas de garantie avec discrétion, Belfius Banque ne prévoit pas de procédure de reconstitution de garantie locative. Le CPAS et le locataire sont libres de conclure entre eux une telle convention.

2.3. Garantie locative sous forme de lettre de garantie du CPAS

- Dans cette formule de garantie locative, le CPAS conclut lui-même une convention avec le propriétaire. Belfius Banque n'intervient pas du tout.

3. La reconstitution d'une garantie locative

- La reconstitution se fait par des versements périodiques sur un compte d'épargne Reconstitution de Garantie Locative (de type 083-), ouvert au nom du locataire mais géré par le CPAS.

4. Marche à suivre pour la constitution de la garantie locative par le CPAS

4. 1. Garantie locative sous forme d'argent bloqué sur un compte d'épargne

- Le CPAS ouvre un compte d'épargne bloqué en garantie locative (du type 088) ;
- En parallèle, une convention de garantie locative doit être conclue entre Belfius Banque, le CPAS et le propriétaire.
- Une fois cette garantie constituée, le CPAS et le propriétaire en recevront une confirmation.

Documents à fournir :

- Le document de demande d'ouverture (FOPU 1237). Vous trouverez ce document le Doc-center (Procédure manuelle>Reconstitution locative).
- La convention de garantie locative (FOPU 1213)
- Envoyez ces documents à votre servicing officer. Après validation de ces documents, le CPAS reçoit un numéro de compte sur lequel la garantie locative peut être versé.

4. 2. Garantie locative sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent)

- Belfius Banque se porte garant, solidairement avec le CPAS, envers le bailleur.
- Il n'y a, dans ce cas, aucun fonds bloqué sur compte.
- Les demandes de garanties locatives bancaires peuvent être effectuées via BelfiusWeb
- Les garanties bancaires sont traitées par le service Public Finance Credits (adresse e-mail publicfinancecredits@belfius.be).
- Belfius Banque envoie une lettre de garantie locative bancaire au propriétaire.

5. Marche à suivre pour la reconstitution de la garantie locative

5.1. Ouverture d'un compte de regroupement

Préalablement à l'ouverture des comptes de reconstitution garantie locative individuels, le CPAS demande l'ouverture d'un compte de regroupement «pour reconstitution de garantie locative» sur la base du document « Ouverture de compte » (FOPU 1230 - dans le Doc Center>Documents pour le CPAS (compte de regroupement). Envoyez ce document signé par mail à votre Servicing Officer. Tous les comptes individuels de reconstitution de garantie locative seront liés à ce compte de regroupement.

5.2. Ouverture du compte "Reconstitution de garantie locative" individuel

L'ouverture de ce compte se fait en BelfiusWeb: Start BelfiusWeb\Via un groupe> sélectionner le compte de regroupement ouvert pour les Reconstitutions de Garanties Locatives> cliquer sur «Gestion du compte\Ouvrir » et suivre les instructions. Sur ce compte individuel, on fait uniquement des versements dans le cadre de la reconstitution locative. Ce type de compte n'est pas admis pour un mineur d'âge.

5.3. Procédure manuelle d'exception

Pour une demande d'ouverture d'un compte individuel manuelle, veuillez envoyer les documents suivants :

- Le document de demande d'ouverture :
- Document relative à la conclusion et à la reconstitution d'une garantie locative sous forme d'une somme d'argent bloquée en compte (FOPU 1257 - si montant bloqué sur compte) ;
- Reconstitution garantie locative sous forme d'une garantie bancaire (FOPU 1258 - si garantie bancaire) ;
- Reconstitution garantie locative -Lettre de garantie (FOPU 1293 - si lettre de garantie) ;
- Le document 'Identification client » (FOPU 1100) avec indication de la résidence fiscale ;
- Une copie de la carte d'identité du titulaire.
- Ces documents sont à votre disposition dans le Doc Center. Envoyez-les au service des comptes sociaux, adresse e-mail : comptes-sociaux@belfius.be.

5.4. Versements périodiques sur le compte de reconstitution de garantie locative

Pour reconstituer le montant de la garantie, la solution la plus simple est la création d'un ordre permanent au départ du compte du locataire vers le compte de reconstitution de garantie locative. Si le locataire est titulaire d'un compte géré par votre institution, vous pouvez créer un ordre permanent au départ de ce compte via BelfiusWeb.

Si le locataire est titulaire chez Belfius d'un compte qui n'est pas géré par votre institution, vous pouvez lui proposer la création d'un ordre permanent au départ de son compte, en lui faisant compléter le document «Ordre permanent » disponible dans le Doc- center. Ce document peut ensuite être envoyé par mail à dom@belfius.be.

6. Fin de la garantie du CPAS

6.1 La garantie a été reconstituée et le bail continue

Quand la garantie locative est entièrement reconstituée, le CPAS convertit alors le compte d'épargne de reconstitution de garantie locative en compte d'épargne classique bloqué en

garantie locative (type 083). Le CPAS est à ce moment libéré de ses engagements vis-à-vis du propriétaire.

Ceci se fait via BelfiusWeb (voir le manuel):

- soit le compte de garantie locative (type 088) est automatiquement liquidé en faveur du compte de paiement principal du CPAS (type 091)
- soit la garantie bancaire (4 xxx/85 xxxx) est annulé.

6.2. La garantie n'a pas été reconstituée et le bail est résilié.

6.2.1. Reconstitution avec montant versé sur un compte d'épargne bloqué (088-)

La garantie locative doit être libérée. Envoyez la demande par mail le document FOPU 1214 à Huurwaarborg-Gar-Locative@belfius.be;

Si le CPAS a indemnisé le propriétaire et souhaite recouvrer ce montant auprès du locataire, il peut le faire par le biais du compte d'épargne Reconstitution Garantie Locative :

- Si le solde du compte de reconstitution de garantie locative (083) est suffisant, vous pouvez demander de le clôturer et transférer le solde sur le compte de regroupement du CPAS/de l'institution (068). Vous pourrez verser la différence au locataire.
- Si le solde du compte de reconstitution de garantie locative (083) est insuffisant, la personne assistée continue à effectuer des versements périodiques sur le compte de reconstitution de garantie locative jusqu'au remboursement total du montant dû.
- Si cette personne a disparu, le compte de reconstitution de garantie locative (083) peut être clôturé par transfert du solde sur le compte de regroupement et le CPAS/l'institution prend à sa charge le montant dû.

6.2.2. En cas de garantie sous forme de garantie bancaire (sans dépôt d'argent) - La garantie bancaire doit être annulée. Envoyez la demande par e-mail à qc.huurwaarborg@belfius.be.

Si le CPAS a dû indemniser le bailleur et souhaite récupérer le montant payé auprès du locataire, c'est possible via le compte d'épargne ordinaire pour la reconstitution de la garantie locative :

- Si le solde sur le compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) suffit, vous pouvez demander de clôturer le compte et de transférer le solde sur le compte de regroupement du CPAS (068). Vous pouvez verser la différence au locataire.
- Si le solde sur le compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) est insuffisant, la personne aidée continue à effectuer des versements périodiques sur le compte jusqu'à ce que le montant total dû soit remboursé.
- Si cette personne a disparu, le compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) peut être clôturé via un transfert du solde vers le compte de regroupement et le CPAS s'occupe du remboursement du montant restant dû.

6.3. Fin du contrat de bail

S'il n'est pas fait appel à la caution:

- Le CPAS est alors libéré de ses engagements vis-à-vis du propriétaire.
- La garantie locative sous forme de garantie bancaire peut alors être libérée conformément au texte de garantie transmis au propriétaire lors de son émission.
- Le compte d'épargne pour la reconstitution de la garantie locative peut alors être o soit clôturé, o soit converti en un compte d'épargne classique.

Si le propriétaire fait appel à la caution :

- Le propriétaire fait appel à la caution sous forme d'une garantie bancaire.
- Le CPAS doit payer au propriétaire, soit le montant total de la garantie, soit une partie de celle-ci.
- Le CPAS va récupérer auprès du locataire l'argent versé au propriétaire.
- Si le solde du compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) suffit, vous pouvez demander de clôturer le compte et transférer le solde sur le compte de regroupement du CPAS (068). Vous pouvez verser la différence au locataire. Si le solde du compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) est insuffisant, la personne aidée continue à effectuer des versements périodiques sur le compte jusqu'à ce que le montant total dû soit totalement remboursé. Si cette personne a disparu, le compte pour la reconstitution de la garantie locative (083) peut être clôturé via un transfert du solde vers le compte de regroupement et le CPAS s'occupe du remboursement du montant restant dû.

6.4. Le CPAS souhaite une autre formule

Si le CPAS ne souhaite pas utiliser les formules proposées par Belfius Banque dans le cadre de la reconstitution d'une garantie locative, il doit assurer lui-même intégralement le traitement et le suivi de la garantie.