



VERSO DU FORMULAIRE DE DEMANDE DE LETTRE DE CAUTION SPECIFIQUE A LA COLOCATION

Informations relatives à la lettre de caution tenant lieu de garantie locative en cas de colocation

La location d'un logement entraîne des frais importants tels que le paiement d'une garantie locative, d'un premier loyer, de frais de déménagement et d'installation.

Le candidat locataire disposant de revenus modestes peut néanmoins accéder à un logement décent grâce à la lettre de caution tenant lieu de garantie locative du CPAS de Charleroi.

Cette aide est accordée pour autant qu'une enquête sociale établisse le bien-fondé de la demande.

Une visite préalable du logement est également effectuée par nos services afin d'en vérifier la salubrité et sa conformité aux prescrits légaux. Dans le cas particulier de la colocation, une attention spéciale est apportée au montant global du loyer, qui ne doit pas être manifestement abusif et doit correspondre approximativement aux montants déterminés par la grille indicative des loyers arrêtée par la Région wallonne.

La lettre de caution consiste en une attestation émise par le CPAS de Charleroi. L'accord du CPAS est porté à la connaissance du propriétaire par l'envoi de la lettre de caution et du colocataire par l'envoi d'une notification de la décision sociale. Dans le cas particulier de la colocation, une seule lettre de caution est émise pour le montant total de la garantie locative et couvre tous les colocataires pour le montant total, étant entendu que le paiement fait par l'un libère les autres à due concurrence.

En cas de départ anticipé d'un colocataire, le sortant et l'entrant ou ceux qui restent s'il n'y a pas de remplaçant s'arrangent entre eux et le CPAS doit être prévenu dans les 30 jours pour une révision administrative du dossier, afin d'envoyer au propriétaire une lettre de caution actualisée. En effet, le départ anticipé d'un colocataire ne met pas fin au bail de colocation et la libération de la lettre de caution ne peut être demandée qu'à la fin de celui-ci, c'est-à-dire après le départ de tous les colocataires. Le CPAS n'intervient donc pas financièrement à ce stade.

Cette caution est limitée à un montant maximum équivalent à 2 mois de loyer global net (sans les charges).

Pour que le CPAS de Charleroi puisse prendre position en matière de colocation, il doit disposer du contrat de bail de colocation et du pacte de colocation signés par toutes les parties intéressées.

Dans le cas où, en fin de bail de colocation concernant tous les colocataires, une indemnisation est demandée à l'amiable, le propriétaire fait appel à la caution en mentionnant les loyers dus et la nature des dégradations locatives (devis des réparations). Cette demande écrite est contresignée par tous les colocataires avec la mention « pour accord pour la somme de (montant pour lequel toutes les parties sont d'accord) ». Le montant total de la caution est le maximum qui sera payé, étant entendu que le paiement fait au nom de l'un des colocataires libère les autres à due concurrence.

Ce document ne peut être complété qu'à la fin du bail de colocation concernant tous les colocataires, après un état des lieux de sortie précisant le détail des sommes réclamées. Il ne peut dès lors être complété qu'à la sortie de tous les colocataires.

A défaut d'accord ou en cas d'accord partiel, il appartient au propriétaire d'assigner en justice le colocataire de son choix, en vertu du droit d'élection du créancier entre les codébiteurs solidaires, afin de faire valoir ses prétentions, et d'en informer sans délai le CPAS de Charleroi.

Une copie conforme du jugement exécutoire se prononçant explicitement sur l'appel à la caution est transmise au CPAS de Charleroi pour indemnisation au propriétaire, en indiquant le montant dû. L'indemnisation faite au nom d'un des colocataires libère les autres à due concurrence.

Le paiement total ou partiel de la caution doit être sollicité dans les 120 jours de la fin du bail de colocation concernant tous les colocataires ou à dater de la décision judiciaire exécutoire mettant fin au bail par envoi recommandé adressé au CPAS de Charleroi et à condition d'avoir informé le CPAS de Charleroi de l'introduction d'une telle requête auprès de la juridiction compétente. A défaut, il est considéré que le propriétaire renonce à toute indemnisation.

Le cautionnement prendra fin suite à une décision sociale, de même que toute indemnisation fait l'objet d'une décision du CPAS de Charleroi, communiquée aux colocataires et au propriétaire. Le CPAS de Charleroi s'engage à l'exécuter dans le délai de 30 jours à dater de la décision sociale du Comité Spécial du Service Social.

Je soussigné, Mme/M., bailleur/ propriétaire, reconnaît avoir pris connaissance des informations reprises ci-dessus, marque mon accord avec celles-ci et m'engage à les respecter.

Fait le

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » recopiée en toutes lettres :