

Dossier du mois : Garantie locative - Ayants droit du bailleur inconnus - Prescription

Le texte qui suit est la traduction d'un dossier en néerlandais.

1. VOTRE PLAINTE

Votre plainte concerne une garantie locative bloquée depuis l'année 2000 sur un compte auprès de votre banque. Le contrat de location pour lequel vous avez constitué la garantie en tant que locataire a pris fin le 1er janvier 2000. Depuis lors, vous n'avez pas réussi à obtenir la libération de cette garantie.

Entre-temps, le bailleur de l'époque est décédé. Vous n'avez pas réussi à retrouver les héritiers afin de signer avec eux l'instruction de libération de la garantie.

La banque vous a informé qu'en l'absence d'accord des héritiers, vous deviez engager une procédure devant le juge de paix.

Vous souhaitez que la banque libère tout de même la garantie locative.

2. POINT DE VUE DE L'INSTITUTION FINANCIERE

Le 29 décembre 2025, la banque nous a communiqué sa position initiale comme suit :

"Ce client souhaite recevoir les fonds d'un contrat de location bloqué. Le bailleur du bien immobilier est décédé et le client ne sait pas quoi faire ni à qui s'adresser.

Mon collègue avait déjà informé monsieur des options possibles : les fonds ne peuvent être débloqués que sur la base d'un accord écrit des héritiers du bailleur (y compris une copie des pièces d'identité) ou sur la base d'une décision judiciaire.

Le client réside désormais à l'étranger et nous comprenons qu'il n'est pas facile pour lui de résoudre cette situation, mais la banque ne peut pas débloquer le compte de garantie locative sur simple demande.

Monsieur aurait déjà tenté par le passé de récupérer les fonds, mais nous ne trouvons aucune trace de cela dans notre base de données. Nous supposons que le client a pris certaines mesures au moment où il a quitté le logement loué ? En a-t-il la preuve ? Le contrat de location aurait pris fin en 2000. Le client avait-il déjà déménagé à l'étranger à cette époque ? A-t-il informé (par écrit) le propriétaire et/ou ses héritiers lorsqu'il a quitté le logement ? Monsieur dispose-t-il encore d'une copie de cette communication ?"

3. NOTRE AVIS

Au cours de notre médiation, nous vous avons transmis la demande de votre banque concernant les mesures que vous avez prises à la suite de la résiliation du contrat de location concerné. Vous nous avez alors indiqué que vous n'étiez certainement pas resté passif, mais que vous n'aviez malheureusement pas pu compter sur une coopération constructive avec l'ancien bailleur :

"Après avoir informé les propriétaires de mon départ, la raison de ce déménagement n'a pas été acceptée avec gratitude. Ils ont alors accepté ma résiliation verbale, j'avais à l'époque signé un état des lieux signé par le propriétaire.

Une procédure a alors effectivement été engagée, car après le déménagement, ils ont refusé de se rendre ensemble à la banque.

En 2002, j'ai tenté de faire avancer les choses par l'intermédiaire du juge de paix du canton A. (Cela devrait encore être possible de retrouver cette affaire au tribunal, car elle a été inscrite au rôle à l'époque), mais on m'a répondu que j'avais besoin d'une copie de la carte d'identité du propriétaire, qui était déjà décédé, et que je devais donc obtenir une attestation de succession.

J'ai effectivement posé cette question à l'époque à la mairie d'O., où l'on m'a répondu que cela n'était possible que pour les membres de la famille... ce que je ne suis pas.

Malheureusement, le formulaire daté de la remise n'est jamais revenu par la poste après avoir été inscrit au rôle du juge de paix. J'ai déménagé à Anvers en juillet 2000 après avoir quitté le canton A.

Maître V. a tenté une dernière fois de servir de médiateur avec la femme du propriétaire, mais elle n'y est pas parvenue non plus."

À la suite de cette explication, nous avons demandé à la banque de prendre en considération dans votre dossier le fait qu'un bailleur ne peut en principe plus faire valoir aucun droit sur la garantie locative plus de vingt ans après la résiliation du contrat de location en raison de la prescription. Nous estimions que l'argument de la prescription pouvait contribuer à trouver une solution à votre dossier.

La banque a alors indiqué que, compte tenu des circonstances exceptionnelles du dossier, elle serait disposée à libérer la garantie locative concernée, à condition que vous présentiez un document écrit prouvant que le contrat de location a bien été résilié ou que vous avez effectivement quitté l'adresse concernée il y a plus de 20 ans :

"Nous demandons tout de même au client de fournir une preuve écrite : une copie de l'état des lieux de sortie, une preuve de changement d'adresse, un document de l'état civil, une copie de la correspondance avec le bailleur/le tribunal de paix, une copie de la lettre de résiliation du bail, etc. Si cette affaire est prescrite, cela est au moins en partie imputable au locataire, qui aurait pu nous contacter beaucoup plus tôt si la procédure de déblocage était bloquée pour une raison quelconque. Sur la base des informations disponibles, la banque n'est en aucun cas en mesure de vérifier à quelle date ou dans quelles circonstances le contrat de location a été résilié.

Nous soulignons également que la banque est une partie tierce dans la relation locataire-bailleur (éventuels héritiers) et que nous ne sommes en principe liés que par le contrat de garantie locative. Le contrat de blocage ne donne pas droit à la libération des fonds de la garantie, sauf accord écrit des deux parties (locataire et bailleur/héritiers) ou sur la base d'une décision judiciaire exécutoire / PV de règlement à l'amiable décrivant explicitement le sort des fonds.

Nonobstant ce qui précède, nous sommes toutefois disposés à libérer la garantie locative concernée, compte tenu des circonstances exceptionnelles de ce dossier, mais à condition que le locataire puisse fournir une preuve écrite à l'appui de sa version des faits. Monsieur pourrait, par exemple, demander un certificat attestant de l'historique de sa résidence principale. En principe, un tel document peut être facilement obtenu en ligne auprès du service de l'état civil de la commune concernée. Sur la base de ce certificat, la banque pourrait, espérons-le, au moins déduire que le client a effectivement quitté l'adresse de la garantie à un moment donné."

Après que vous nous ayez fourni un certificat de résidence principale avec historique, la banque nous a confirmé le 2 février 2026 qu'elle était disposée à vous restituer les fonds de la garantie locative. Le 4 février 2026, la banque nous a informés que les démarches nécessaires avaient été effectuées à cet effet.

Sur ce résultat favorable, nous clôturons notre intervention.