

Dossier du mois: saisie sur un compte de garantie locative – refus de libération par la banque

Le texte ci-après est la traduction libre d'un avis initialement rédigé en néerlandais.

1. LA PLAINTE

La plainte concerne le refus de la banque de libérer une garantie locative en faveur du bailleur, bien que le locataire et le bailleur aient présenté un accord écrit donnant instruction de libérer la garantie locative au profit du bailleur.

Le bailleur demande que la banque exécute l'accord conclu entre le locataire et le bailleur concernant la libération de la garantie locative.

2. POSITION DE L'ÉTABLISSEMENT FINANCIER

La banque nous a indiqué qu'en raison de facteurs externes indépendants de sa volonté, elle ne pouvait pas procéder au déblocage du compte de garantie locative. En effet, un tiers a fait signifier une saisie sur les comptes/avoirs du locataire.

La banque a contacté l'huissier de justice concerné afin de vérifier les conséquences de la saisie sur le compte de garantie locative. La banque a alors été informée que le déblocage du compte de garantie locative ne pouvait être autorisé tant qu'aucune preuve n'était produite établissant que la garantie locative devait être utilisée par le bailleur pour indemniser des dégâts locatifs. Sur la base d'une telle preuve et d'une estimation officielle des dommages, un déblocage (partiel) serait possible.

3. NOTRE AVIS

Dans le dossier qui nous est soumis, nous ne relevons aucun document établissant que la banque vous a informé de la saisie. Dans les échanges entre vous et le service compétent de la banque, nous constatons qu'il est uniquement indiqué que la banque attend l'accord d'un organisme externe à la banque. Nous estimons qu'une communication plus claire, faisant référence à la saisie et à l'huissier de justice concerné, aurait pu vous permettre de mieux comprendre la situation plus rapidement.

La libération par la banque d'une garantie locative (constituée sur un compte individualisé au nom du locataire) intervient en principe soit sur présentation d'un accord écrit établi par le locataire et le bailleur au plus tôt après la fin du bail, soit sur présentation d'une décision judiciaire (voir notamment l'art. 37, § 3, du Décret flamand sur la location d'habitations et l'art. 249, § 2, du Code bruxellois du Logement).

Il ressort toutefois du dossier qui nous est soumis qu'un tiers a fait pratiquer, par l'intermédiaire d'un huissier de justice, une saisie sur les avoirs détenus sur le compte de garantie locative, de sorte que, malgré l'accord écrit produit, la banque n'est plus autorisée à libérer ces avoirs.

Une saisie ne signifie pas que les fonds bloqués reviendront nécessairement au saisissant. En effet, en tant que bailleur, vous bénéficiez, dans certaines circonstances, d'un privilège sur la garantie locative (en particulier pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du locataire). Cela explique également pourquoi, après avoir pris contact avec l'huissier de justice, la banque nous a indiqué que des informations complémentaires devaient être fournies quant à l'affectation de la garantie locative par le bailleur.

Il n'appartient toutefois pas à la banque de se prononcer sur votre privilège en qualité de bailleur ni sur le concours avec la créance du saisissant. À cet égard, vous devrez prendre contact avec l'huissier de justice chargé de la saisie.

Nous renvoyons à cet égard aux explications suivantes, que nous avons trouvées dans la doctrine :

« 725. La garantie locative, versée auprès d'un établissement financier agréé en exécution des obligations légales en la matière, y est conservée sur un compte au nom du locataire. Du point de vue patrimonial, ces fonds continuent de faire partie du patrimoine du locataire. Une saisie-arrêt est donc possible.

Le fait que le bailleur puisse faire valoir un privilège sur la garantie locative ne fait pas obstacle à la saisie ; le privilège du bailleur impayé (art. 20, 1°, L. hyp.) ne jouera qu'au stade de la distribution par contribution. »

(traduction libre - voir FEYS, B., « Beslag onder derden », dans *Beslagzakboekje*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2025, 720 p.)

et :

« 6. Étant donné que la saisie-arrêt portera généralement sur l'ensemble des avoirs du locataire saisi, la garantie locative sera elle aussi immédiatement comprise dans la saisie.

Le fait que la saisie soit pratiquée pour un montant inférieur ou égal à l'ensemble des autres avoirs du locataire auprès de l'établissement financier n'y change rien. Les dispositions légales relatives à la saisie-arrêt ont pour conséquence de rendre indisponible la totalité des avoirs que le tiers saisi détient pour le compte du saisi.

7. À la suite de la saisie, l'établissement financier doit établir une déclaration de tiers saisi. Cette déclaration doit mentionner avec précision toutes les sommes que l'établissement financier doit au saisi. Il y indiquera donc également les sommes bloquées à titre de garantie locative. Dans cette déclaration de tiers saisi, il fera toutefois référence aux déclarations du locataire et du bailleur relatives à la garantie locative.

8. Il convient de relever que l'existence éventuelle d'un privilège au profit du bailleur sur les fonds bloqués à titre de garantie locative n'empêche pas leur saisie. Le bénéficiaire éventuel d'un privilège devra faire valoir ses droits au moment de la distribution par contribution (voir ci-après, § 2.C).

(...)

14. Il n'appartient pas davantage à l'établissement financier, en sa qualité de tiers saisi, de vérifier, dans le cadre de saisies-arrêts, les droits et privilèges de chacune des parties, d'établir une distribution par contribution et de payer les parties qui revendiquent les fonds.

(...)

18. En cas de saisie-arrêt-exécution pratiquée conformément aux règles du Code judiciaire, l'huissier de justice reçoit effectivement toutes les sommes saisies et procède ensuite à une distribution, en tenant compte des droits et privilèges des différentes parties. À cet égard, il est tenu compte non seulement des créances de chacune d'elles en principal, mais également des intérêts et des frais.

(...)

41. En cas de saisie-arrêt conservatoire, aucune procédure de distribution par contribution n'est prévue. La seule issue consiste en un accord entre toutes les parties concernées : le locataire, le bailleur et le saisissant. »

(traduction libre de VRIELYNCK, P., « Beslag op een huurwaarborg door blokkering van geld », Huur 2001, p. 43-49.)

Compte tenu de ce qui précède, nous ne voyons pas de fondement permettant d'exiger de la banque que, nonobstant la saisie et sur la seule base de l'accord produit entre le bailleur et le locataire, elle procède à la libération de la garantie locative au profit du bailleur.

Nous vous recommandons de prendre contact avec l'étude d'huissiers de justice chargée de la saisie afin d'examiner la situation et, le cas échéant, de faire valoir votre privilège en qualité de bailleur en vue d'obtenir la libération de la garantie locative. La banque nous a communiqué les coordonnées suivantes : (...)

Nous espérons que les informations communiquées vous auront été utiles et clôturons par la présente notre intervention.