



Lexique Bail

Bail : Un bail est un contrat de location d'un logement qui engage le propriétaire d'un bien immobilier (= le bailleur) et son locataire (= le preneur). Une convention d'occupation précaire, c'est aussi un contrat de location qui engage un bailleur et un preneur, mais pour une durée plus courte (généralement des périodes renouvelables) et avec des conditions différentes.

Bailleur : Celui qui met un bien en location

Certificat PEB (Performance énergétique du bâtiment) : Un certificat obligatoire qui renseigne sur la performance énergétique du logement. Il indique une lettre entre A et G.

Charges communes : Dans un immeuble à appartements, le locataire paie une partie de l'éclairage, du chauffage et de l'entretien de la cage d'escalier, le nettoyage des communs...

Charges forfaitaires : Le locataire paye un montant fixe chaque mois pour les charges. Aucun décompte n'est alors effectué.

Charges privatives : Ce que le locataire consomme en termes d'électricité, de chauffage et d'eau,...

Compteurs individuels : Dispositif de mesure et de facturation pour mesurer la consommation d'un locataire en électricité, eau, gaz...

Congé : Quand on dit que le locataire ou le propriétaire notifie son congé, cela veut dire qu'il veut mettre fin au contrat de bail. Bref, il s'en va!

Contradictoirement : En présence des deux parties d'un contrat, ici le locataire et le bailleur

Copropriété : Plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble divisé en appartements. Chaque habitant doit respecter les règles de la copropriété.

Décompte annuel (des charges) : Document que le bailleur doit donner au locataire et qui détaille ce que le locataire a réellement consommé au niveau des charges. Le propriétaire doit alors rembourser le montant perçu de trop par rapport aux provisions (ce que le locataire a payé sur base d'estimation) ou demander au locataire de payer un montant supplémentaire à ce qu'il a payé comme provisions.

Force majeure : Un événement qui n'est de la responsabilité de personne comme une tempête par exemple.

Garantie : La garantie locative est un montant versé sur un compte bloqué au nom du preneur. Elle correspond à deux mois de loyer. Elle représente une sécurité pour le bailleur si le locataire manque à ses obligations prévues dans le contrat de bail.

Indemnité : La somme d'argent à payer pour réparer ou compenser quelque chose. Dans le cadre du bail, cela correspond à une somme d'argent qu'on peut devoir payer dans certains cas si on met fin au bail en dehors des délais prévus.

Index : Le chiffre indiqué sur le compteur qui indique la quantité consommée (d'eau, d'électricité, de gaz...)

Indexation du loyer : L'augmentation du loyer en fonction de l'évolution du coût de la vie

Intérêts de retard : La somme qu'on doit payer en plus si on paye en retard un loyer par exemple

Loyer de référence : Estimation du loyer d'un logement en fonction de ses caractéristiques et des prix du marché. Cette estimation est officielle et provient du Service Public régional de Bruxelles — Bruxelles Logement. Elle doit figurer dans le contrat de bail.

Mise en demeure : Document juridique dans lequel une personne dit à une autre de respecter une obligation (ex : payer un loyer). Elle prend souvent la forme d'une lettre recommandée (la personne qui l'envoie a une preuve qu'elle l'a envoyée). La mise en demeure est souvent une étape nécessaire avant de faire des démarches en justice.

Menu entretien : Des petits travaux

Ordre permanent : Une option qui permet un versement automatique depuis le compte bancaire (à activer sur l'application bancaire)

Préavis : C'est un délai obligatoire (souvent 1 à 3 mois) pendant lequel la personne reste encore dans le logement, le temps de s'organiser. Le locataire ou le propriétaire doit prévenir à l'avance par courrier qu'il veut quitter le logement ou demander à ce que le locataire parte. Le locataire doit rester le temps du préavis (écrit dans le bail) avant de pouvoir partir.

Preneur : Celui qui occupe le bien en location

Proroger : Prolonger

Provisions de charges : Les charges sont payées avec une provision, c'est-à-dire une estimation des montants de ses charges privatives. Le propriétaire donne ensuite un décompte (trimestriel ou annuel)

Résidence principale (bail de) : L'endroit où une personne vit réellement et de façon stable. Dans certains cas très précis (comme un bail étudiant), la personne ne se domicilie pas dans le logement et donc ce n'est pas un contrat de résidence principale.

Résiliation anticipée : Mettre fin en avance au contrat, avant la date prévue

Taux d'intérêt : Un pourcentage qui s'applique au montant que l'on emprunte. Cela permet de savoir combien on doit payer pour emprunter de l'argent.

Vétusté : Vieillesse.