

## Glossaire immobilier



### **Achat en indivision**

Deux ou plusieurs personnes sans lien de parenté se groupent pour l'achat d'un bien. La signature de la convention d'indivision permet de définir la quote-part de chacun. Les indivisaires peuvent consentir sur leur part une hypothèque. L'indivision prend fin lors de la vente de la part de l'un des indivisaires, ou par le décès d'un entre eux.

### **Acompte**

Somme d'argent (10% du prix du bien) versée par l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente. Celui-ci l'engage définitivement. Si cependant, la vente n'est pas menée à son terme, le vendeur est en droit de récupérer l'acompte sauf si l'acquéreur fait valoir une clause suspensive prévue dans le compromis de vente.

### **Acte authentique / Acte notarié**

Définit les droits et les obligations des parties. Il est signé devant le notaire. L'original "la minute" demeure chez le notaire. La copie appelée "grosse" est remise aux contractants.

### **Acte sous seing privé**

Souvent utilisé en matière de location, cet Acte est rédigé et signé par les parties sans intervention d'un notaire. Il peut en outre faire usage d'acte préalable, avant l'Acte définitif.

### **Acte de vente**

Contrat définitif par lequel l'acquéreur devient propriétaire. Aussi appelé acte authentique car il est réalisé devant notaire. La signature de cet acte engendre ce que l'on appelle les "frais de notaire" incluant les droits de mutation et les honoraires du notaire.

### **ADIL**

Association Départementale pour l'Information sur le Logement : conventionnée par le ministère du logement, elle comporte 90 centres d'information répartis sur 54 départements. Animées par l'A.N.I.L.(association nationale), les A.D.I.L ont pour mission d'informer gratuitement le public sur toutes les questions financières, juridiques et fiscales liées à l'immobilier.

### **Administrateur**

Professionnel de l'immobilier, également appelé gérant d'immeubles, il effectue en qualité de mandataire toutes les opérations de gestion d'immeubles pour les propriétaires: recherche de locataires, conclusion des baux, perception des loyers et des charges, entretien et réparations.

Dans le cadre d'une copropriété, ce professionnel intervient en qualité de syndic d'immeubles pour le compte de l'ensemble des copropriétaires. Profession réglementée par la loi Hoguet du 2 Janvier 1970 et par le décret du 20 Juillet 1972.

### **Agent immobilier**

Professionnel s'occupant de l'ensemble des démarches nécessaires à la mise en location ou à la vente de produits immobiliers. Il effectue sa tâche à travers un contrat déterminant son travail et sa rémunération, appelé mandat. Il doit posséder une carte professionnelle. Profession régie par la loi Hoguet (Loi du 2 Janvier 1970) et par le décret du 20 Juillet 1972.

### **ALF**

Les Allocations de Logement à caractère Familial ont été créées pour alléger le coût du loyer dans le cadre d'une accession à la propriété au niveau du remboursement du prêt., cette aide (financée par la sécurité sociale) requiert des conditions de ressources ainsi qu'une situation familiale déterminées.

### **ALS**

Les Allocations de Logement à caractère Social ont été créées pour les personnes à faibles ressources et correspondant à des conditions de ressources prédéfinies. Financée par le Fond national d'aide au logement (FNAL) L'A.L.S est alimenté par l'État ainsi que par une cotisation employeurs. Celle-ci est versée aux bénéficiaires par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF).

### **Amiante**

C'est une matière composée de silicate de calcium et de magnésium. Elle résiste au feu et aux acides et se présente sous forme de filaments très peu adhérents entre eux. Mais l'amiante s'est avérée cancérogène. Imposé par le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France, sa recherche et son enlèvement sont rendus obligatoires dans les immeubles et bureaux commerciaux (Décret N° 96-97 du 7 février 1996).

### **ANAH**

C'est l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Date de création: 1970), l'ANAH est un organisme public à caractère administratif (placé sous la tutelle du ministre du logement et du ministre de l'économie et des finances). L'ANAH a été créée pour attribuer des aides pour l'amélioration de l'habitat locatif privé affecté à l'habitation principale (ces aides sont sous forme de subventions).

### **ANIL**

C'est l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, association loi de 1906 créée en 1975. L'ANIL gère le réseau des ADIL. Les Associations Départementales pour l'Information sur le Logement ont pour but d'apporter au public une information sur les questions juridiques, financières et fiscales concernant le logement et l'urbanisme.

### **APL**

C'est l'Aide Personnalisée au Logement c'est à dire une aide à la personne définie par la loi du 3 janvier 1977. L'APL est accordée au titre de la résidence principale et destinée aux locataires qui veulent prétendre à la propriété, propriétaires, occupants un logement neuf ou ancien mais amélioré ou ayant bénéficié de prêts aidés ou conventionnés ou d'autres prêts sociaux ou de Prêts Epargne Logement. Le calcul de son montant dépend de plusieurs conditions de ressources et de sa situation familiale. Les bénéficiaires reçoivent cette aide par les Caisses d'Allocations Familiales ou par la caisse centrale de Mutualité Sociale Agricole.

### **Apport personnel**

Argent dont dispose l'acquéreur pour financer une partie de son achat immobilier. Pour un prêt immobilier, les organismes demandent que l'emprunteur contribue par un apport personnel représentant 10% à 20% du montant global de la transaction immobilière. Plus l'apport est élevé, meilleures seront les conditions de l'emprunt. Certains prêts peuvent être considérés comme de l'apport personnel (prêt à 0%, 1% logement, prêt des caisses de retraites, prêt d'un PEL ou d'un CEL).

## **ARC**

C'est Association des Responsables de copropriété (Créée en 1987). L'ARC est une association à but non lucratif. Son but est d'aider les responsables copropriétaires à améliorer la gestion de leur immeuble. Contrôle des professionnels (syndics, entreprises, prestataires de service).

## **Architecte**

Il a un diplôme reconnu par l'état et il est inscrit au tableau de l'ordre des architectes. L'architecte a pour fonction de concevoir et d'établir un plan de construction ou un plan de rénovation, d'en préparer, diriger et contrôler la mise en œuvre et les coûts. Faire appel à un architecte est obligatoire pour toute construction ou transformation soumise à une demande de permis de construire et portant sur une surface de plus de 170 m<sup>2</sup>.

## **Arrhes**

Il ne faut pas confondre avec un acompte. Les arrhes désignent la somme versée lors d'une promesse de vente. Il implique que les deux parties ont la possibilité de se désister. Le versement d'arrhes est très rarement utilisé dans le cadre d'une transaction immobilière, on lui préfère l'acompte qui a un caractère plus définitif.

## **Assemblée générale**

Les copropriétaires doivent se rassembler au moins une fois par an lors d'une assemblée générale. Au cours de celle-ci, les copropriétaires votent les questions qui sont portées à l'ordre du jour : exemple: Reconduction de l'exercice du Syndic, travaux d'entretien ou d'amélioration à venir, budget, etc... Les réponses apportées font l'objet d'un procès verbal.

## **Association syndicale**

Groupement de propriétaires se regroupant soit de leur seule initiative soit en vertu d'un arrêté préfectoral, soit sur injonction de l'administrateur, dans le but d'effectuer des travaux d'amélioration ou d'entretien concernant l'ensemble de leurs bâtiments.

## **Assurance**

Moyennant une prime, cette Convention permet aux assurés d'être indemnisés d'un dommage éventuel.

## **Assurance dommages ouvrages**

Avant toute ouverture d'un chantier, il faut souscrire obligatoirement à cette assurance. Le coût de cette souscription : de 1,5 à 7 % du coût de la construction selon les options. Cette assurance a pour intérêt de garantir la réparation des dommages avant même d'en rechercher la responsabilité. Celle-ci prend effet un an après la réception de l'ouvrage, et s'arrête en même temps que la garantie décennale. Pour une rénovation de maison ou pour un constructeur de maison individuelle cette assurance n'est pas obligatoire : dans ce cas, il est fortement conseillé d'en souscrire une. En cas de vente d'un logement de moins de 10 ans, l'acte notarié doit être accompagné de cette garantie dommages ouvrages.

## **Avantage fiscal**

L'accession à la propriété ainsi que certains types de travaux peuvent faire l'objet de réductions de l'impôt sur le revenu ou de déductions sur le revenu imposable. Toutes ces applications sont inscrites chaque année dans la loi de finances.

## **Avenant**

C'est un acte complémentaire à un contrat établi entre les différentes parties. Il a pour but de compléter ou de modifier les clauses du contrat initial.

## **Ayant droit**

C'est quelqu'un qui détient lui-même les droits ou bien qui peut faire valoir un droit qu'il détient d'une tiers personne.

**Bail d'habitation**

C'est un Contrat de location portant sur un local à usage d'habitation par exemple: professionnel et particulier. Le bail lie le bailleur pour une durée minimum 3 ans. Le locataire, peut l'interrompre à tout moment, à condition de respecter un préavis minimum de 3 mois.

**Bailleur**

C'est la personne qui met un bien immobilier à louer.

**Bien immobilier**

C'est un Bien fixe c'est-à-dire qui ne peut être déplacé. Il s'agit par exemple des fonds de commerce, bâtiments, terrains...

**Bon de visite**

C'est le bon par lequel le client d'une agence s'engage à avoir visité un bien par le biais d'une agence.

**Bornage**

C'est une Opération qui consiste à déterminer la délimitation de propriétés ou de terrains par la pose de bornes. Cette opération est effectuée par un géomètre qui détermine un procès-verbal contenant un plan sur lequel sont indiqués les emplacements de ces bornes. Le bornage peut être déterminé à l'amiable : un professionnel mets en place le bornage après accord des différentes parties intéressées. En cas de refus à l'amiable par l'un des propriétaires, on procède au bornage judiciaire où la délimitation est décidée par une instance juridique.

**Bouquet**

Cette somme d'argent versée par l'acquéreur au vendeur pour un achat de viager au moment de la signature de l'acte. Ce montant est fixé selon les besoins du vendeur et il viendra en déduction du prix de vente.

**Bureau d'études**

C'est une entreprise spécialisée dans les études techniques et matériaux du bâtiment.

**Bureau de contrôle technique**

C'est un organisme chargé d'assurer le contrôle technique des opérations de construction.

**CACRDB**

C'est la Contribution Additionnelle à la Contribution Représentative du Droit de Bail, c'est à dire est une contribution appelée taxe additionnelle au droit de bail . Celle-ci est due par les propriétaires bailleurs. D'un taux de 2,5%, elle s'applique sur les revenus supérieurs à 2000 € et pour des locations d'immeubles achevés depuis plus de 15 ans.

**Cadastre**

C'est le registre public et documents administratifs permettant d'identifier les propriétés d'une commune. Ces documents peuvent être consultés en mairie. Il détermine la valeur locative d'un bien foncier et la valeur sur laquelle repose le calcul des impôts locaux.

**CAF**

C'est La Caisse d'allocations familiales. C'est un organisme public ayant pour but de verser les aides à caractère familial. Dans l'immobilier, celle-ci verse les différentes aides au logement. Exemple: l'A.P.L, l'A.L.S, l'A.L.F...

**Capacité d'occupation**

Les experts comptabilisent une personne par pièce plus une personne par appartement.



Pour illustrer 1 / 2 pièce a une capacité de 3 personnes.

### **CAPEB**

C'est la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (Créée en 1946). Cette Confédération a pour but de représenter, défendre et promouvoir les entreprises artisanales du bâtiment.

### **Loi Carrez**

L'explication de cette expertise : Pour l'acquéreur, l'informer quant à la superficie la plus juste du lot convoité. Pour le vendeur, le protéger contre un recours de l'acheteur en cas de superficie inexacte (risques encourus par le propriétaire en cas d'acte ne mentionnant pas la superficie). Dans le cadre de la vente d'un bien en copropriété, la loi du 18 décembre.

### **Caution**

C'est un engagement par lequel un tiers accepte de se porter garant pour le paiement d'une dette. Elle peut être demandée dans le cas d'un crédit immobilier et dans le cadre de la location : la tierce personne qui se porte caution s'engage à payer le solde des sommes empruntées à la place de l'emprunteur défaillant.

### **CEL**

C'est le Compte d'épargne logement permettant de bénéficier d'avantages spécifiques pour le financement. La formule se compose d'une phase d'épargne suivie d'un prêt à taux préférentiel (dans la plupart des cas assorti d'une prime d'Etat).

### **Certificat de conformité**

C'est un document administratif remis après le passage d'un contrôleur de la mairie. Ce document atteste que la réalisation est conforme au permis de construire (délai de trois mois à compter de la date de réception de la déclaration d'achèvement des travaux et envoyée dans les 30 jours suivants les travaux).

### **Certificat d'urbanisme**

Il est délivré dans un délai de 2 mois par le maire ou le préfet à la demande du propriétaire du terrain ou d'une autre personne. Il précise les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété, la desserte du terrain par les équipements publics. Il informe le demandeur sur la constructibilité du terrain ou sur les possibilités d'y réaliser une opération déterminée.

### **Cession**

C'est la passation d'un bien immobilier à titre gratuit ou onéreux.

### **C.G.L.**

C'est la confédération Générale du Logement (fondée en 1954 à l'initiative de l'Abbé Pierre). Association de défense des habitants.

### **Charge foncière**

Elle indique la répercussion du prix d'achat du terrain et des dépenses engagées pour le rendre apte à recevoir une construction. Celle-ci est donc répercutée sur le prix au m<sup>2</sup> de la promotion immobilière réalisée sur le terrain.

### **Charges d'habitation**

C'est l'ensemble des dépenses de fonctionnement d'un immeuble.

### **Charges récupérables**

Se sont les frais engagés par le bailleur remboursables par le propriétaire. Ces frais comprennent les dépenses relatives à l'entretien courant du bien, des équipements mentionnés au contrat et de certaines taxes.

### **Charges de copropriété**

Ces charges représentent l'ensemble des dépenses relatives à l'entretien, aux réparations des parties communes. Les copropriétaires doivent participer au paiement de ces charges en



fonction de l'attribution de tantièmes. Certaines charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs sont plus spécifiquement réparties en fonction de sa consommation ou de son utilité pour ses lots.

#### **Clause de solidarité**

Inscrite dans le contrat de bail, celle-ci indique que chacun des locataires est tenu responsable du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail.

#### **CNAB**

C'est la confédération Nationale des Administrateurs de Biens (Créée en 1945). La CNAB est un syndicat professionnel regroupant des spécialistes de la gestion immobilière. Elle a pour but la défense des intérêts de ses membres et de leurs clients propriétaires.

#### **CNL**

C'est la confédération nationale du logement. Cette confédération a pour but d'informer et d'assister les locataires, les propriétaires.

#### **Commission de conciliation**

C'est un organisme qui intervient dans les problèmes opposant propriétaire bailleur et locataire.

#### **Compromis de vente**

C'est l'avant-contrat signé par le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier. Ce document engage les deux parties. Si le paiement est réalisé, par l'utilisation d'un prêt, l'acte doit contenir une mention précisant que si le prêt n'est pas obtenu par l'acheteur, le compromis est nul.

#### **Conditions**

Se sont des clauses qui suspendent l'exécution d'un contrat à la suite d'un événement. Ces conditions doivent être inscrites dans un avant-contrat (compromis de vente). Les conditions suspensives ne doivent ni dépendre de la volonté des parties ni du hasard, pour être valables.

#### **Condition suspensive d'obtention d'un prêt**

L'acquéreur possède un délai de 40 jours minimum pour obtenir son prêt suite à la promesse de vente signée auparavant. Si à l'issue du délai fixé, l'acquéreur peut justifier d'au moins deux refus de prêt d'établissements financiers différents, il sera en mesure de récupérer le montant du dépôt de garantie versé à la promesse de vente. On parle alors de promesse de vente caduque.

#### **Congé**

C'est l'acte qui met fin au contrat de location. Pour les baux d'habitation, le locataire peut donner congé dès lors qu'il respecte le préavis. Le propriétaire, ne peut donner congé que sous certaines conditions : pour vendre le logement, pour l'habiter ou pour des raisons valables et sérieuses, par exemple comme le non paiement du loyer qui peut entraîner l'expulsion du locataire.

#### **Conseil syndical**

C'est un groupe de copropriétaires élus en assemblée générale pour assister le syndic et contrôler la gestion du syndic. Son rôle est consultatif et non décisionnaire.

#### **Conservation des hypothèques**

C'est le service administratif qui dépend du ministère des Finances. Ce service est chargé de la publicité foncière. Il a pour but d'enregistrer l'état des mutations de propriétés ainsi que des inscriptions hypothécaires.

#### **Constructeur**

C'est la personne qui prend en charge la construction d'une maison dans le cadre d'un contrat de construction. Souvent il est préférable de prendre une assurance dommage ouvrage, celle-ci vous permet, d'effectuer les réparations avant même de trouver le responsable de ce dommage.

**Convocation à l'Assemblée générale**

Cette convocation doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre au copropriétaire. La convocation contient l'ordre du jour de la réunion. Le copropriétaire doit être informé au préalable des sujets débattus pour s'y préparer.

**COS**

C'est le coefficient d'occupation des sols. Celui-ci indique pour chacune des parcelles comprises dans les zones définies par un P.O.S. la densité de construction autorisée au regard des règles d'urbanisme.

**Courtier**

Personne qui sert d'intermédiaire dans des opérations de transaction immobilière.

**CRDB**

Contribution représentative du droit au bail. Elle remplace le Droit au Bail et s'applique au même taux (2,5%).

**Crédit-relais**

Crédit accordé dans le cadre d'un achat d'un bien immobilier. Il est contracté avant même d'avoir vendu son propre bien. Appelé aussi le Prêt-relais.

**Créancier**

Personne ou un organisme financier qui met à disposition une certaine somme d'argent.

**Crédit d'impôt**

C'est un avantage fiscal qui est défini dans le cadre de la loi de finances de l'année en cours.

**Crédit immobilier**

C'est un prêt à long terme accordé pour un achat immobilier. La négociation des taux se fait en fonction de l'apport personnel. Le taux sera intéressant en fonction de l'importance de l'apport.

**CSAB**

Conseil Supérieur de l'Administration des Biens. Créé en 1996, le CSAB est le syndicat qui rassemble les professionnels de la gestion immobilière sélectionnés pour leurs compétences. Ils sont soumis à un respect d'une éthique rigoureuse.

**CSCV**

C'est la confédération syndicale du cadre de vie. Cette association nationale (créée en 1952), est agréée au titre de la défense des consommateurs. Elle est le porte parole des locataires et des copropriétaires.

**CSG**

Contribution sociale généralisée. Taxe instituée en 1991 qui s'applique à l'ensemble des revenus du patrimoine.

**Débours**

Toutes les dépenses acquittées par le notaire pour le compte de son client.

**Déficit foncier**

Toutes les pertes financières qu'un bailleur doit assumer dans le cadre d'un contrat de location d'un bien immobilier. Les dépenses déductibles du revenu foncier ne doivent pas être supérieures aux loyers encaissés.

**Délai de réflexion**

Délai de réflexion de 8 jours pour un emprunteur, après la réception de l'offre de prêt.

**Délai de renonciation**

Suite à la souscription d'un contrat d'achat, de vente ou de location, dans le cadre d'un démarchage à domicile, la personne démarchée a le droit à un délai de réflexion de 7 jours. Elle peut alors pendant ce délai dénoncer par lettre recommandée le contrat signé sans aucune indemnité.

**Délai de rétraction**

Délai de 7 jours qui permet d'annuler tout contrat de réservation pour un acquéreur de logement neuf. Il ne s'applique qu'aux contrats préliminaires et non aux contrats définitifs.

**Démembrement**

L'usufruit du même bien appartient à deux personnes différentes.

**Dépôt de garantie**

Somme d'argent confié en contre partie de l'exécution d'un contrat. C'est dans le cadre d'une vente que le dépôt de garantie est versé par l'acquéreur au moment de la signature de l'avant-contrat de vente. Pour une location, le dépôt de garantie est remis par le locataire au bailleur au moment de la signature du bail et lui est restitué en fin de location si différentes conditions sont respectées: Paiement des charges et des loyers et entretien du bien loué.

**Domage ouvrage**

Dans le cadre d'une assurance Dommage Ouvrage : Elle est obligatoire avant l'ouverture d'un chantier. Son coût : de 1,5 à 7 % du coût de la construction selon les options (varient en fonction des garanties de biens d'équipements tels que chauffage, volets roulants, etc.). Son intérêt est qu'elle garantit la réparation immédiate des dommages avant toute recherche de responsabilité. Pour une rénovation de maison ou pour un constructeur de maison individuelle cette assurance n'est pas obligatoire. Dans le cas d'une vente d'un logement de moins de 10 ans, l'acte notarié doit être accompagné de cette garantie dommages ouvrages.

**Domotique**

Toutes les techniques et les études qui incorporent à l'habitat, tous les automatismes liés à la sécurité, à la gestion de l'énergie et à la communication. Cela permet de faciliter au mieux l'habitat en le gérant à distance.

**Donation**

Acte ou le donateur transmet, de son vivant, un bien à une autre personne qui l'accepte.

**Droit de préemption**

Droit d'achat prioritaire qui permet à quelqu'un de privée ou collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier avant tout autre personne intéressée par le bien en question. Les conditions et le prix fixé lors de sa mise en vente par son propriétaire doivent être respectés.

**Droits de mutation**

Tout les droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'Etat et de l'ensemble des collectivités locales lors d'une vente d'un bien immobilier.

**Droits de succession**

Impôts payés au Trésor Public par les héritiers dans le cadre d'une succession.

**Droits d'enregistrement**

Toute taxe perçue lors de tout enregistrement d'un acte qui constate une vente d'immeuble ou de droits immobiliers.

**Emoluments**

Rémunération du notaire. La somme est fixée par le décret du 8 mars 1978.

**Epargne**

Toutes sommes d'argent déposées sur un compte courant bancaire, sur des produits de placement (tels que CODEVI, PEP, contrat d'assurance-vie...), un portefeuille boursier (actions ou obligations) ou les sommes déposées sur des SICAV (sociétés d'investissement à capital variable) ou des FCP (fonds communs de placements).

**Epargne logement**

Versement d'argent sur un compte (un PEL ou CEL) qui rapporte des intérêts. Ce versement permet par la suite d'obtenir un prêt immobilier à un taux fixé à l'avance.



**Expert immobilier**

Personne qualifiée qui détermine la valeur vénale des biens immobiliers ou des droits s'y rapportant.

**Expropriation**

C'est une procédure souvent engagée par l'Etat (pas seulement) à l'encontre d'un propriétaire afin de le forcer à vendre son bien dans le but de l'intérêt général. On peut citer par exemple des implantations de ligne ferroviaires. Une indemnité est proposée à l'exproprié. En cas de désaccord sur le montant c'est le juge de l'expropriation qui décidera en dernier ressort de son montant.

**Expulsion**

Lorsqu'une personne occupe un lieu sans droit, une procédure d'expulsion est menée à son encontre à la suite d'une décision de justice. Elle peut se faire avec le concours de la force publique. FIABCI : Fédération internationale des professions immobilières. C'est l'organisation mondiale des professionnels de l'immobilier: 500 000 membres.

**FIABCI**

Fédération internationale des professions immobilières. C'est l'organisation mondiale des professionnels de l'immobilier: 500 000 membres.

**FNAIM**

Fédération nationale de l'immobilier. Cette fédération a été créée en 1946 et représente plus de 10 000 adhérents à travers toute la France.

**FNPC**

Fédération Nationale des promoteurs constructeurs. Elle ne regroupe que des promoteurs constructeurs privés. Foncier : Tout ce qui se rapporte aux propriétés bâties ou non : appartenance, exploitation, revenus et imposition. En rapport direct avec le terme promotion immobilière.

**Foncières**

S'apparente plus à une société immobilière. Achat, location des immeubles d'habitation mais aussi des bureaux, des locaux industriels et commerciaux, des entrepôts ou même des hôtels.

**Foyer fiscal**

C'est le nombre de personne qui figure sur la même feuille de déclaration de revenus d'un contribuable.

**Frais de notaire**

Frais obligatoires lors d'une transaction immobilière. Représente environ 8% du prix du bien s'il s'agit d'un logement ancien et environ 3% du prix du bien s'il s'agit d'un logement neuf. Trois postes se les répartissent : les taxes versées au Trésor Public, les émoluments du notaire et les diverses autres dépenses, appelées "débours". Toutes les dépenses acquittées par le notaire pour le compte de son client.

**Lissage du prêt**

Mensualité de remboursement constante mise en place par la banque, même si l'emprunteur utilise comme financement plusieurs prêts à mensualités et durée différentes.

**Location-accession**

Régie par la loi du 12 juillet 1984, c'est un contrat de vente par lequel le propriétaire cède un logement à un acquéreur à un prix et une échéance fixés par le contrat. Durant toute cette période, le locataire accédant verse des mensualités au propriétaire comptant à la fois pour loyer et le paiement de l'achat.

**Loi Malraux**

Votée le 4 août 1962 afin de conserver le patrimoine architectural et historique français en facilitant la restauration immobilière.

**Loi Scrivener**

Votée le 13 juillet 1979 vise à protéger les emprunteurs pour tous prêts immobiliers. Elle régit en outre la publicité sur les crédits, le contenu de l'offre de prêt. Elle rend le contrat de prêt dépendant de l'acte d'achat d'un bien (et inversement).

**Maître d'œuvre**

Professionnel dirigeant les travaux d'une construction.

**Maître d'ouvrage**

Toute personne physique ou morale pour lequel les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés.

**Mainlevée**

Acte authentique qui permet d'arrêter une saisie, une opposition ou une hypothèque. Elle est rédigée devant le notaire.

**Malfaçon**

C'est un défaut dans un ouvrage. Il y a malfaçons apparentes, lorsque celles-ci sont constatées par le maître d'ouvrage lors de la réception des travaux et consignées dans un procès-verbal de réception de chantier. Des travaux peuvent alors être envisagés.

**Mandat**

C'est un acte par lequel un particulier donne son accord pour que son bien immobilier soit vendu par une agence. Il peut être d'exclusivité, dans ce cas la seule cette agence a le droit de le vendre, ou simple (l'inverse).

**Millièmes**

Les millièmes servent de base pour établir la répartition des charges dans une copropriété. Pour les calculer un géomètre applique des coefficients de pondérations en fonction de différents critères

**Mise en demeure**

Rappel adressé à une personne débitrice par un acte d'huissier ou par lettre recommandée qui lui ordonne de régler sa situation défectueuse.

**Mitoyenneté**

"Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent" d'après l'article 7 de la loi du 10 juillet 1965.

**Moins-value**

Dépréciation de la valeur vénale d'un bien foncier.

**Multipropriété**

C'est tout simplement lorsqu'un acheteur devient détenteur de parts d'une SCI de façon statutaire. Il possède donc un bien pendant une période déterminée de l'année.

**Mutation à titre gratuit**

Donation, succession ou partage de succession ou de communauté conjugale d'un bien immobilier. Elle n'est pas assujettie à l'impôt sur les plus-values immobilières.

**Mutation à titre onéreux**

Transfert de la propriété d'un bien immobilier contre une transaction immobilière. Elle est soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières.

**Nantissement**

C'est lorsqu'un débiteur remet un bien à un créancier pour le rembourser. Le débiteur n'est pas dépossédé de son bien mais ne peut plus en disposer.

**Notaire**

Officier public nommé par l'Etat pour établir et conserver les actes auxquels les parties veulent ou doivent conférer l'authenticité. Les notaires exercent leurs fonctions sous le contrôle des magistrats du parquet.

**Nue-propriété**

C'est le fait de posséder les murs d'un bien. Droit de propriété partiel.

**OPAH**

Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat.

**P.A.S**

Prêt à l'accession sociale. Prêt immobilier spécialement réservé aux personnes achetant ou revalorisant leur résidence principale. Il faut que les ressources soient inférieures à un plafond prédéfini.

**Patrimoine immobilier**

Ensemble des biens immobiliers que possède une personne à un moment déterminé. Comprend les constructions, les appartements en copropriété, les terrains à bâtir ainsi que les forêts, les champs et les plantations agricoles.

**P.E.L**

Plan épargne logement. Formule de placement conjuguant épargne et crédit.

**Permis de construire**

C'est une autorisation obligatoire pour construire, rénover ou agrandir.

**Plan de masse**

Plan présentant le lieu du projet de construction par rapport au voisinage immédiat. Il indique les limites et l'orientation du terrain, l'implantation et la hauteur de la construction, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

**Plan de situation**

Plan donnant la situation géographique d'un terrain dans le périmètre de sa commune.

**P.L.I.**

Prêt locatif intermédiaire. Prêt immobilier réservé aux personnes qui achètent pour louer. Les emprunteurs doivent louer à des locataires dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.

**P.O.S**

Plan d'occupation des sols : Document d'urbanisme qui s'emploie à fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune.

**Prêt conventionné**

Prêt à taux d'intérêt réglementé, accordé par les établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat.

**Prêt à taux 0%**

Prêt immobilier sans intérêt. Cela s'adresse aux acquéreurs de logements neufs ou anciens, à condition que ces derniers servent de résidence principale. Pour bénéficier de ce prêt, les ressources du demandeur ne doivent pas dépasser un certain plafond.

**Prêt amortissable**

Prêt où la mensualité payée rembourse en même temps le capital et les intérêts.

**Prêt in fine**

Prêt dont l'emprunteur ne paie que les intérêts pendant toute sa durée. A la dernière échéance, l'emprunteur rembourse le capital d'un seul coup. Ce prêt est obligatoirement associé à un produit de capitalisation comme, par exemple, un produit d'assurance-vie.

**Prêt locatif intermédiaire**

Appelé aussi PLI, c'est un prêt immobilier réservé aux personnes qui achètent pour louer. En échange, les emprunteurs s'engagent à louer à des locataires dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds. Les loyers doivent également être inférieurs à un prix défini (variable selon la superficie du logement et selon les régions).

**Prêt 1% logement**

Prêt complémentaire pour l'immobilier qui est réservé pour des salariés qui cotisent au système du 1% patronal. Simplement pour une résidence principale.

**Prêt-relais**

Crédit qui permet d'acheter un bien immobilier avant même d'avoir vendu le bien immobilier en sa possession. Les taux ne sont pas compétitifs, et, il faut bien sûr espérer vendre son bien immobilier pour que tout se passe sans soucis.

**Président du conseil syndical**

Le président est élu par les membres du conseil syndical et devient l'interlocuteur privilégié du syndic en centralisant les idées du syndic.

**Privilege mobilier**

Après une condamnation du copropriétaire par un tribunal, la copropriété peut faire saisir et vendre les meubles et biens personnels du copropriétaire débiteur seulement si le lot est donné en location non meublée.

**Promesse de vente**

Précontrat signé par un vendeur et son acquéreur. 2 genres de promesse : promesse de vente unilatérale : n'engage que le vendeur durant un moment prédéfini et la promesse de vente bilatérale qui engage les protagonistes.

**Promesse synallagmatique**

Un contrat est synallagmatique lorsqu'il comporte des obligations réciproques.

**Promoteur**

Professionnel de la construction et la vente immobilière.

**Quittance**

Justificatif pour le paiement du loyer et ses charges.

**Quitus**

Quitus, c'est approuver l'ensemble de la gestion comptable et administrative demandé par le syndic aux copropriétaires lors d'une assemblée générale.

**Ravalement**

Nettoyage d'une façade par grattage, lavage, sablage

**Réception des travaux**

Le maître d'ouvrage accepte les travaux en présence du constructeur sous forme d'acte. Il se fait à la demande du maître d'ouvrage ou du constructeur.

**Régime de la communauté réduite aux acquêts**

Défini dans le code civil, il détermine la répartition des biens communs aux époux. Tout couple acceptant ce régime, décident que seuls les biens acquis après le mariage, deviennent commun aux deux époux. Ceux acquis avant le mariage, reste la propriété de chacun.

**Régime de la communauté universelle**

Défini dans le code civil, il arbitre les biens communs aux époux. Tout biens acquis avant et après le mariage, appartiennent aux deux conjoints.

**Régime de séparation de biens**

Pour ce régime, les époux gardent à leurs disposition leur biens personnels et les gèrent à leur façon. Il n'y a pas de biens en commun.

**Règlement de copropriété**

Règles de gestion et de vie commune entre les copropriétaires. D'après la loi du 10 juillet 1965, le document doit contenir : la destination de l'immeuble, la description des parties privatives et des parties communes et la répartition des charges.

**Réhabilitation**

Modernisation d'un immeuble ou d'un quartier.

**Renonciation**

Acte par lequel on renonce à un droit.

**Résiliation**

C'est une rupture du contrat de location lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations : défaut de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, d'assurance des locaux loués.

**Révision**

Lorsque la répartition des charges à été faite mais a été mal appliquée, une action ou révision est mise en œuvre. Cela passe par une démonstration du fait que il y a plus de 25% entre les charges payées et celle qui devraient l'être. Si le tribunal reconnaît une différence de plus de 25% (en plus ou en moins) il procède à une nouvelle répartition. Cette action n'a aucun effet rétroactif.

**Saisie**

Procédure qui consiste à saisir des biens. Elle est précédée d'un commandement de payer délivré par huissier.

**S.C.I.**

Société civile immobilière ayant une activité immobilière elles permettent d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier.

**Scoring**

Pour tout accord d'un prêt, un banquier doit estimer le comportement de son client. C'est un questionnaire qui permet de le cerner en matière de budget et dépenses. Cela permettra ainsi d'évaluer ses risques pris lorsqu'il prête de l'argent.

**S.C.P.I**

Société civile de placement immobilier. Elle a pour but d'acheter et gérer un patrimoine immobilier grâce à une émission de parts de SCIP dans le public.

**Sous-seing privé**

Signature d'un acte en privée sans la présence d'un notaire.

**S.H.O.B**

Surface hors oeuvre brute. Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.

**S.H.O.N.**

Surface hors oeuvre nette. Surface de plancher d'une construction obtenue sans tenir compte des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, les toitures-terrasses, les

balcons et les parties non closes au rez-de-chaussée, les bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

### **Sicav immobilière**

Société d'Investissement à Capital Variable. Son but est d'acheter et de gérer un portefeuille de valeurs mobilières. Chaque personne achetant des actions de SICAV devient propriétaire d'une partie du portefeuille des titres que possède la société.

### **Syndic de copropriété**

C'est les copropriétaires qui le désignent. Il gère la copropriété, ses règles. Il a le pouvoir de provoquer des assemblées générales et en exécute les décisions.

### **Syndicat de copropriété**

C'est la collectivité des copropriétaires.

### **Tableau d'amortissement**

Etabli par l'organisme financier prêteur, ce document indique durant une période de prêt le total de chaque mensualité. Il précise le montant du capital amorti, celui des intérêts et celui de l'échéance de remboursement.

### **Taux d'endettement**

Division entre le montant de remboursement d'un prêt par le montant des revenus.

### **Taux d'intérêt**

C'est la rémunération d'un prêt. Il peut être différent en fonction des marchés, des prêteurs et de la durée... Il peut être fixe ou révisable.

### **Taux fixe**

Aucune variation subie pendant la durée du prêt.  
Taux révisable capé : taux qui ne dépasse jamais un plafond fixé à l'avance.

### **Taux révisable**

Taux qui subit des variations. Il évolue en fonction de facteurs économiques et financiers. Il est de plus indexé sur un indice de référence du marché monétaire.

### **T.E.G**

Taux effectif global. Il englobe les frais du crédit tel que, la rémunération du prêt, les différents frais, l'assurance décès et les commissions de la banque.

### **Titre exécutoire**

C'est un acte décrété par un tribunal qui permet une exécution forcée d'un jugement.

### **Tontine**

Clause juridique qui permet d'effectuer une donation au dernier vivant sans que les héritiers du défunt aient un droit quelconque sur un bien en question.

### **Note de renseignement d'urbanisme**

Document administratif nécessaire à tout acte de vente ou de succession. Indique: plan d'urbanisme applicable, alignement à respecter, situation au regard du droit de préemption urbain « simple » ou « renforcé », réserves, servitudes, opérations publiques d'aménagement existantes ou à venir, observations et prescriptions particulières.

### **Usufruit**

Le fait de profiter d'une chose et d'en récolter les « fruits ». Ce droit est temporaire et prend fin notamment avec le décès de l'usufruitier.

### **Vacances**

Période dans le temps qui désigne qu'un bien immobilier est inoccupé.



**Valeur locative**

Contrepartie financière annuelle reversée en contrepartie pour l'utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

**Valeur vénale**

Valeur marchande d'un bien immobilier.

**Viager**

C'est lorsqu'un vendeur vend un bien mais reçoit une rente jusqu'au moment de sa mort. L'acheteur doit effectuer un premier versement (le bouquet) inférieur à la valeur du bien.

**Vice caché**

Défaut constaté sur une construction mais qui ne se voit pas lors de la réception des travaux.

ODYSSEA