

A.D.I.L

Association Départementale d'Information sur le Logement régie par la loi du 1er juillet 1901. Sa mission est d'apporter gratuitement au public une information sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières liées à l'immobilier.

A.N.A.H

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, sous la tutelle du ministre du Logement et ministre de l'Économie et des Finances, a pour objet d'apporter une aide financière sous forme de subvention aux propriétaires, copropriétaires, bailleurs ou locataires réalisant des travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie, dans un logement achevé depuis plus de 15 ans et assujetti à la taxe additionnelle au droit de bail.

A.P.L

L'aide personnalisée au Logement consiste en une aide accordée au titre de la résidence principale et destinée aux locataires, accédants à la propriété, propriétaires, occupants d'un logement neuf ou ancien mais amélioré et ayant bénéficié de prêts aidés ou conventionnés, d'autres prêts sociaux ou de prêts épargne-logement. Son montant est variable et dépend des ressources des personnes, des conditions de logements, de la situation familiale et de l'implantation géographique du logement. La demande doit être faite auprès de la Caisse d'Allocations Familiales.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Un immeuble est considéré comme achevé dès lors qu'il est habitable même si de simples travaux de finition ou d'aménagement d'importance secondaire restent à effectuer.

ACTE AUTHENTIQUE

Acte rédigé par un officier public, le plus souvent un notaire, il garantit la régularité et la véracité de l'engagement.

ACTE SOUS SEING PRIVE

Acte passé entre deux contractants sans l'intervention d'un notaire.

ALIGNEMENT

Limites fixées par l'administration du droit de construire par rapport aux voies publiques (sur un plan d'alignement).

AMELIORATION

Les dépenses d'amélioration comprennent toutes les dépenses engagées pour moderniser les habitations ou les mettre aux normes d'habitabilité et de confort.

ANNUITE

Paiement fait chaque année pour le remboursement d'un prêt : il comprend le remboursement du capital emprunté (amortissement) et le paiement des intérêts.

APPORT PERSONNEL

Somme d'argent débloquées par l'acquéreur lors d'une acquisition d'un bien immobilier, provenant le plus souvent d'économies, de placements financiers, de certains prêts (PEL ou CEL, 1 %

logement...), d' un PEE, de dons. Le montant de l'apport personnel est variable et rentrera en ligne de compte lors de la négociation du financement.

ARCHITECTE

Professionnel qualifié inscrit à l'ordre des architectes participant à l'acte de construire en tant que maître d'oeuvre. Son intervention est obligatoire pour toute construction soumise à une demande de permis de construire et portant sur une surface hors oeuvre nette de plus de 170 m².

ASSURANCE DECES-INVALIDITE

Elle est obligatoire : pas de crédit immobilier sans assurance décès-invalidité. Elle prend en charge vos mensualités de remboursement en cas d'incapacité temporaire ou totale de travail ainsi qu'en cas de décès de l'emprunteur ou de son conjoint. Son coût est inclus dans votre mensualité ou réglée séparément si elle est souscrite dans le cadre d'un contrat d'assurance de prêt non dédié mais faisant l'objet d'une délégation d'assurance. Les cotisations sont variables en fonction de l'âge de ou des assurés, du capital emprunté ou restant dû, de la durée de la garantie et des franchises. L'assurance décès-invalidité prend à sa charge les mensualités de remboursement pour une période d'incapacité de travail donnée, après un délai de carence généralement fixé à 90 jours. Elle assure le règlement du solde du prêt en cas d'incapacité totale ou de décès.

ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Agent de l'État dépendant du ministère de l'Équipement et du Logement. Sa mission est de veiller à l'application des législations sur l'architecture, les sites, les monuments historiques et leurs abords et de déterminer et diriger les travaux d'entretien et de réparation à exécuter sur les immeubles classés ; palais nationaux et bâtiments affectés au ministère de la Culture.

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

Assurance obligatoire souscrite avant l'ouverture du chantier par toute personne agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage et qui garantit la réparation des dommages relevant de la responsabilité décennale des constructeurs. Cette-ci prend effet un an après la réception de l'ouvrage et s'achève en même temps que la garantie décennale.

ASSURANCE LOYERS IMPAYES

Assurance facultative garantissant le propriétaire-bailleur contre le risque d'impayés de loyers, de charges et des autres taxes par le locataire.

ASSURANCE PERTE D'EMPLOI

Assurance facultative garantissant à l'emprunteur le remboursement de ses mensualités en cas de chômage. Son coût est variable d'une compagnie à une autre. Certaines calculent son coût en fonction des mensualités de remboursement, d'autres en fonction du capital emprunté. Cette assurance n'est pas opérationnelle tout de suite, un délai de carence et un délai de franchise plus ou moins longs selon les contrats sont imposés. La période maximale d'indemnisation est variable entre les différents contrats ; elle oscille généralement entre 12 et 24 mois pour une même période de chômage.

ASSURANCE-CONSTRUCTION

Assurance obligatoire depuis le 4 janvier 1979 incluant un double régime d'assurance : l'assurance dommage-ouvrage et l'assurance de responsabilité des professionnels participant à l'opération...

AVANT-CONTRAT

Acte signé entre deux ou plusieurs personnes avant la signature du contrat définitif, soit sous seing privé, soit devant notaire.

AVENANT

Acte annexé au contrat initial par lequel les parties modifient ou complètent les clauses de ce dernier

BAIL

Le bail est un contrat de location, par lequel l'une des parties, le bailleur, s'oblige à procurer à l'autre, le locataire, la jouissance normale de la chose louée pendant un temps défini et moyennant un loyer.

BAIL COMMERCIAL

Bail signé entre un propriétaire d'un local commercial, industriel ou artisanal et un locataire propriétaire d'un fonds de commerce. Le bail commercial est régi par un décret du 30 septembre 1953. Ce bail est établi pour une durée de 9 ans renouvelable.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Bail de longue durée (18 à 99 ans). La redevance, réglée par le locataire, est annuelle et appelée "canon" emphytéotique.

BAIL PROFESSIONNEL

Bail se rapportant à un local dans lequel le locataire exerce une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle. Il s'agit en fait de l'exercice d'une profession libérale. Il est régi par des dispositions du Code civil et par l'article 57A de la loi de 1986 fixant la durée minimale du contrat à six ans.

BAILLEUR

Personne physique ou morale qui conclut un bail avec un locataire.

BENEFICIAIRE

Terme désignant le futur acquéreur dans la rédaction des contrats précédant l'acte définitif de vente.

BORDEREAU (d'inscription aux hypothèques) :

Document établi par le notaire en vue de l'inscription à la conservation des hypothèques d'un privilège ou d'une hypothèque garantissant un emprunt ou une reconnaissance de dette.

BORNAGE

Le bornage est un acte effectué par un géomètre-expert pour délimiter une propriété ou un terrain par des signes matériels appelés bornes. Il rédige ensuite un procès-verbal comportant un plan sur lequel figurent les emplacements des bornes. Ces bornages peuvent être amiables s'ils sont réalisés par un professionnel après accord des parties sur l'établissement précis des limites de leurs propriétés ou judiciaire en cas de refus de bornage amiable de l'un des voisins.

BOUQUET

Somme d'argent versée comptant par l'acquéreur dans le cadre d'une vente en viager qui vient en déduction du prix de vente pour le calcul de la rente viagère.

C.O.S

Coefficient d'occupation des sols. Il détermine le nombre maximum de mètres carrés constructibles par rapport à la surface d'un terrain. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) fixe pour chaque zone ou partie de zone un ou plusieurs COS.

CADASTRE

Registre public. Il définit la surface et la valeur des biens fonciers dans une commune et peut être consulté en mairie.

CAUTION

Acte par lequel un tiers s'engage envers le créancier à payer une certaine somme en cas de défaillance du débiteur. Celui-ci peut être demandé par une banque pour garantir le paiement d'un crédit immobilier ou par un propriétaire pour garantir le paiement des loyers en cas de défaillance du locataire.

CERTIFICAT D'URBANISME

Document administratif informant si un terrain est ou non constructible. Les renseignements fournis par ce certificat concernent les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, les limitations au droit de construire et la desserte ou non du terrain par les équipements publics (égouts, canalisations d'eau, électricité...).

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Document administratif certifiant que les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire.

CESSION DE BAIL

Contrat par lequel le locataire transmet son bail à une autre personne. Le locataire ne peut pas céder son bail sans l'autorisation du propriétaire.

CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOCAL

Modification de l'usage d'un bien effectuée par le propriétaire utilisateur, librement sauf dans le cas où une autorisation administrative est requise (art. L. 631-7, Code de la construction et de l'habitation.). Ex: une autorisation administrative préalable est en principe requise pour affecter des locaux d'habitation à un usage professionnel ou commercial.

CHARGES DE COPROPRIETE

Il s'agit de l'ensemble des dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des parties communes, ainsi qu'au fonctionnement des services collectifs et des équipements communs d'un immeuble en copropriété. L'ensemble des copropriétaires doivent contribuer au paiement des charges de l'immeuble.

CHARGES RECUPERABLES

Charges payées par le bailleur, mais incombant légalement au locataire. La liste des charges locatives est fixée par un décret du 26 août 1987.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Disposition prévoyant la résolution automatique d'un contrat lorsque l'une des parties ne respecte pas ses obligations.

COMPROMIS DE VENTE

Document par lequel vendeur et acquéreur s'engagent tous les deux, l'un à vendre, l'autre à acheter. Juridiquement, la vente est formée dès la signature de ce contrat. Également appelé promesse synallagmatique de vente, cet avant-contrat peut être signé sous seing privé ou devant notaire.

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

Administration dépendant du ministère des Finances dont la mission est de faire l'état des mutations de propriétés et des inscriptions hypothécaires pour chaque immeuble.

CONSIGNATION

Dépôt d'une somme d'argent effectué entre les mains d'un tiers appelé consignataire (notaire ou établissement financier).

CONSTRUCTEUR

Ensemble des professionnels qui participent à la conception ou à la réalisation d'un ouvrage et qui, à ce titre, encourent une responsabilité particulière envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage quant aux principaux dommages qui peuvent l'affecter.

CONTRAT D'ARCHITECTE

Contrat de louage d'ouvrage passé par écrit entre l'architecte (maître d'oeuvre) et son client (maître d'ouvrage) pour la réalisation de travaux de construction. Il peut se limiter à l'élaboration de plan ou définir une prise en charge complète de l'ensemble de la construction, de sa conception à l'achèvement.

CONTRAT D'ENTREPRISE

Contrat de louage d'ouvrage par lequel l'entrepreneur s'engage envers le maître de l'ouvrage à exécuter en toute indépendance et sans le représenter, un ouvrage immobilier moyennant un prix convenu.

CONTRAT DE CONSTRUCTION DE MAISON INDIVIDUELLE

Contrat réglementé et soumis aux dispositions de la loi du 19/12/1990 par lequel un constructeur se charge de la construction d'un ou deux logements destinés au même acquéreur à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel). Deux types de contrat sont prévus par la loi : le contrat de construction avec fourniture de plan et le contrat de construction sans fourniture de plan.

CONTRAT DE RESERVATION OU CONTRAT PRELIMINAIRE

C'est un avant-contrat qui doit obligatoirement être conclu lors d'une vente d'immeuble à construire. Le vendeur s'engage par ce contrat à réserver à un acheteur une partie ou la totalité d'un immeuble. L'acquéreur verse alors un dépôt de garantie. Le contrat préliminaire est strictement réglementé et doit comporter, entre autres, la surface du ou des logements, le nombre de pièces, le prix, ainsi que les délais d'exécution.

CONTRAT DE VENTE

Contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'une chose et s'engage à la livrer à l'acheteur ou l'acquéreur.

COPIES

Il s'agit de pièces n'ayant aucune valeur authentique. N'étant pas signées par le notaire, elles ne garantissent pas le contenu de l'acte.

COPROPRIETE

Dès qu'un immeuble appartient à deux propriétaires différents, il est soumis au statut de la copropriété et est régi par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967. La répartition de cette propriété se fait par lots, chaque lot comprenant une partie privative (appartement, cave...) et une quote-part de parties communes (escalier, ascenseur, cour...).

CREDIRENTIER

C'est le nom donné au vendeur dans une vente en viager ; il perçoit une rente de la part de l'acquéreur.

CREDIT AFFECTE OU CREDIT LIE

Prêt exclusivement affecté au financement d'un bien ou d'une prestation de services déterminés ; son existence est alors indissociable du bien ou de la prestation qu'il finance.

CREDIT HYPOTHECAIRE_

Prêt non affecté, réservé à des propriétaires désirant un prêt personnel important, dont la garantie sera une hypothèque sur le bien qu'il possède même si celui-ci est déjà grevé d'une autre garantie. Comme pour le prêt personnel l'usage de la somme empruntée est libre. Par exemple pour le financement d'une villa dans un pays étranger. Les conditions et la durée sont variables en fonction des différents établissements et du montant emprunté.

CREDIT PERMANENT OU CREDIT REVOLVING OU RENOUVELABLE

Prêt qui consiste à ouvrir un compte et obtenir une réserve (plafond de crédit) que vous pourrez ensuite utiliser à votre rythme, sur une durée plus ou moins longue en fonction de vos remboursements. Les conditions de plafond, mensualités, assurances sont fixées par l'organisme prêteur. L'utilisation de ce prêt est libre, une carte de crédit est très souvent associée à ce compte pour faciliter vos achats.

CREDIT RELAIS

Crédit accordé pour acheter un bien immobilier, dans l'attente de la vente d'un autre bien dont le produit est destiné à financer l'acquisition du premier.

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Montage permettant au propriétaire d'un immeuble professionnel ou commercial de le louer à une entreprise utilisatrice et lui offrir trois options à l'issue de la période de location : soit acheter l'immeuble pour la valeur convenue à l'origine ; soit en restituer l'usage ; soit, avec l'accord du propriétaire (crédit-bailleur), s'engager pour une nouvelle période de location.

DEBIRENTIER

Nom désignant l'acheteur dans une vente en viager. Il verse une rente viagère au vendeur ; il est donc débiteur de la rente.

DEBOURS

Dépenses effectuées par le notaire (ou l'avocat ou encore l'huissier) pour le compte de son client pour mener à bien son dossier et que celui-ci doit lui rembourser.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Déclaration obligatoire que le bénéficiaire d'un permis de construire doit remplir à la mairie du lieu de la construction, dans un délai de trente jours suivant l'achèvement des travaux.

DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Procédure simplifiée de permis de construire permettant de réaliser certains travaux exemptés de permis de construire. La déclaration doit être établie en trois exemplaires auprès de la mairie avant le commencement des travaux.

DEFAUT DE CONFORMITE

Un défaut dit "de conformité" correspond généralement à une inadéquation entre les clauses du contrat et la chose réalisée ou livrée, ou_à une inexécution des clauses du contrat qui engage la responsabilité contractuelle de droit commun de son auteur.

DELAJ DE REFLEXION

En matière de crédit immobilier, délai dont dispose l'emprunteur avant d'accepter l'offre de prêt. L'emprunteur est ainsi obligé d'attendre 10 jours pour donner son accord, ce qui lui laisse le temps de la réflexion. Le délai court à compter de la réception de l'offre de prêt.

DELAJ DE RETRACTATION

Les acquéreurs de logements neufs bénéficient d'un délai de 7 jours pour annuler le contrat (article 20 de la loi du 31 décembre 1989 dite loi Neiertz). Cette possibilité de rétractation concerne les contrats de réservation d'appartements ou de construction de maisons individuelles et généralement tout avant-contrat relatif à l'acquisition d'un logement neuf signé sous seing privé. Le délai court à compter de la réception du contrat par l'acquéreur.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Le démembrement de propriété consiste à diviser la propriété, c'est-à-dire à répartir ces droits entre deux personnes : le nu-propriétaire qui peut disposer du bien, et l'usufruitier qui conserve le droit de jouir du bien et d'en percevoir les fruits.

DEPOT DE GARANTIE

Il s'agit de la somme versée par l'une des parties à un contrat pour garantir la bonne exécution de ses obligations. Cette somme doit lui est restituée en fin de contrat s'il a respecté ses obligations.

DIFFERE D'AMORTISSEMENT

L'emprunteur a la possibilité, selon certaines conditions à définir avec le prêteur, de retarder le remboursement du capital emprunté pendant une période donnée durant laquelle il ne versera que les intérêts d'emprunt et les frais.

DONATION

Acte juridique par lequel une personne (le donateur) donne de son vivant et irrévocablement un bien à une autre personne (le donataire) qui l'accepte. La donation doit être passée devant notaire.

DONATION-PARTAGE

Acte juridique par lequel les parents de leur vivant font donation de leurs biens à leurs enfants en opérant la distribution et le partage de ces biens. La donation-partage bénéficie d'un régime fiscal avantageux et permet aux parents de régler leur succession de leur vivant.

DROIT DE MUTATION

Droit d'enregistrement exigé par l'administration fiscale lors du changement de propriétaire d'un bien immobilier, soit à titre onéreux lors d'une vente par exemple, soit à titre gratuit lors d'une donation ou d'une succession.

DROIT DE PREEMPTION

Droit d'achat prioritaire qui permet à une personne privée ou à une collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier, aux prix et conditions fixés lors de sa mise en vente par son propriétaire, par préférence à tout autre acquéreur.

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Droit d'achat prioritaire dont bénéficie le locataire d'un logement loué vide et soumis à la loi du 6 juillet 1989, en cas de congé pour vendre le logement délivré par le propriétaire en fin de bail.

DROIT DE VISITE

Droit accordé au bailleur de faire visiter le logement loué en vue de la vente ou de la location. Cette faculté ne peut s'exercer ni les jours fériés ni plus de deux heures les jours ouvrables. Ce droit est prévu par la loi du 6 juillet 1989 pour les locations vides mais doit être stipulé au contrat pour les locations meublées.

EMOLUMENTS NOTARIES

Honoraires perçus par le notaire pour chaque acte passé. Sa rémunération se décompose en émoluments fixes ou proportionnels. (voir rubrique "FRAIS DE NOTAIRE").

ENREGISTREMENT

Formalité fiscale, obligatoire ou volontaire, consistant en la transcription d'un acte sur un registre donnant lieu au versement de droits d'enregistrement.

ETAT DES LIEUX

Document sur lequel est inscrit l'état d'un immeuble ou d'un logement ainsi que ses composants. Il est obligatoire en matière de location de logements vides depuis la loi du 6 juillet 1989 et doit être établi à l'entrée des lieux entre le locataire et le propriétaire.

ETAT HYPOTHECAIRE

Documents délivrés par le Bureau des Hypothèques établissant la situation hypothécaire d'un immeuble.

EXPULSION

Procédure visant à faire quitter des personnes d'un lieu qu'elles occupent sans droit à la suite d'une décision de justice. Un huissier se charge de procéder à l'évacuation de ces personnes.

FONDS DE COMMERCE

Ensemble des éléments mobiliers corporels (matériel, outillage, marchandises) et incorporels (droit au bail, nom, enseigne) qu'un commerçant regroupe dans l'objectif de se constituer une clientèle.

FRAIS DE DOSSIER

Frais variables demandés par les établissements financiers pour la mise en place d'un prêt immobilier.

FRAIS DE MUTATION

Frais à régler par l'acquéreur d'un bien immobilier. Ils comprennent des taxes (taxe de publicité foncière...), l'émolument et les frais du notaire.

GARANTIE BIENNALE OU GARANTIE BIENNALE DE BON FONCTIONNEMENT

Garantie obligatoire supportée par tous les intervenants à l'acte de construire. Elle couvre pendant deux années à compter de la réception de l'immeuble tous les désordres non couverts par la garantie décennale et affectant les éléments d'équipements qui sont dissociables des éléments constitutifs du bâtiment (chauffage, fenêtres, menus équipements...).

GARANTIE D'ACHEVEMENT OU GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Garantie obligatoire supportée par le constructeur. Elle assure aux accédants à la propriété dans le cadre d'une vente sur plan que l'immeuble sera achevé ou remboursé. Cette garantie peut être "extrinsèque" ou "intrinsèque".

GARANTIE DE LIVRAISON

Garantie obligatoire dans tous les contrats de construction de maison individuelle. Elle est souscrite par le constructeur ou l'entrepreneur soit auprès d'un établissement de crédit, soit auprès d'une assurance. Elle garantit le maître de l'ouvrage (client) des risques d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux. En cas de défaillance du constructeur, l'organisme garant doit mettre en demeure le constructeur de terminer la construction et, à défaut, il doit désigner un autre professionnel qui aura la charge de réaliser les travaux. La garantie de livraison prend effet à partir de la date d'ouverture du chantier et se termine lorsque la réception des travaux est consignée.

GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT

Garantie obligatoire à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception et qui s'applique à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

GARANTIE DE REMBOURSEMENT

Obligation mise à la charge du vendeur d'immeuble en état futur d'achèvement et du constructeur de maisons individuelles de rembourser à l'acquéreur ou au maître de l'ouvrage les sommes qu'ils ont perçues, dans le cas où le contrat conclu n'est pas exécuté.

GARANTIE DECENNALE

Garantie obligatoire supportée par tous les intervenants à l'acte de construire. Elle couvre tous les vices de construction compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination pendant 10 années à compter de la réception. Cette garantie couvre également tous les dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipements indissociables du bâtiment. Cette garantie est valable pendant 10 ans à compter de la réception.

GARANTIE EXTRINSEQUE

Garantie fournie généralement par une banque, un établissement financier ou une compagnie d'assurances. Ces organismes s'engagent à avancer les sommes nécessaires à l'achèvement (garantie d'achèvement) de l'immeuble en cas de défaillance des promoteurs, lotisseurs ou constructeurs. Ces organismes peuvent également rembourser à l'acquéreur les sommes qu'il a déjà pu verser (garantie de remboursement).

GARANTIE INTRINSEQUE

Garantie fournie par le constructeur avec ses fonds propres assurant à l'acquéreur l'achèvement de la construction. Cette garantie n'est consentie dès lors qu'il y a peu de chance que l'opération de construction n'aboutisse pas (financièrement saine). Il en est ainsi lorsque l'immeuble est hors d'eau, lorsque les fondations sont achevées et que le financement de l'immeuble est assuré à 75 % du prix de vente prévu ou encore si la vente porte sur une maison individuelle, lorsque les fondations sont achevées et que le versement du prix respecte un certain échelonnement.

HABITATION PRINCIPALE

Lieux où réside le propriétaire ou le locataire en permanence avec sa famille.

HORS D'EAU

Un immeuble est considéré hors d'eau dès lors que la toiture est posée.

HYPOTHEQUE

Sûreté conventionnelle, légale ou judiciaire qui permet à un créancier de faire saisir un bien afin qu'il soit procédé à une vente en justice pour être payé sur le prix. Cette hypothèque confère à son titulaire un droit de préférence.

IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION ET PROFESSIONNEL

Bâtiment affecté à la fois au logement et à l'exercice de professions non commerciales.

IMPOTS FONCIERS OU TAXE FONCIERE

Impôts payés par tout propriétaire d'un immeuble.

IMPOTS LOCAUX

Impôts perçus au profit des collectivités territoriales et constitués par : la taxe foncière sur les propriétés bâties ; la taxe foncière sur les propriétés non bâties ; la taxe d'habitation ; la taxe professionnelle; la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe d'équipement.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Somme d'argent versée par un acquéreur lors de la signature d'une promesse unilatérale de vente (5 à 10 % du montant de la vente). Elle permet de matérialiser son désir d'achat et de dédommager le vendeur dans le cas où il déciderait de ne plus acheter.

INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION

Indice établi chaque trimestre par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) et publié au Journal officiel. En matière de location, cet indice permet de réviser à chaque date anniversaire du contrat le montant du loyer (valeur moyenne des indices des 4 derniers trimestres).

LOT

En matière de copropriété, un lot est constitué d'une partie privative (logement, cave, parking) et d'une quote-part des parties communes et équipements collectifs. Ce mot désigne également en matière de lotissement l'une des parcelles destinée à la construction d'une maison individuelle.

LOTISSEMENT

Opération visant à diviser une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments et qui a pour objet ou pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

MAINLEVEE

Cette formalité se réalise sous forme d'acte et s'obtient après paiement des prêts contractés en garantie desquels a été inscrite l'hypothèque.

MALFACON OU VICE DE CONSTRUCTION

Les malfaçons résultent d'une mauvaise exécution des travaux par opposition aux défauts de conformité qui eux résultent d'une non conformité par rapport aux prévisions du contrat. Elles sont couvertes par la responsabilité décennale des constructeurs si elles compromettent la solidité de l'ouvrage ou affectent la solidité d'un de ses éléments d'équipement.

MANDAT

Acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.

MAITRE D'OEUVRE

Personne ou entreprise (architecte, constructeur, ingénieur...) chargée par le maître de l'ouvrage de surveiller, contrôler et mener à bien la réalisation d'un ouvrage.

MAITRE DE L'OUVRAGE

Personne physique ou morale pour le compte de laquelle est exécuté un ouvrage. Le maître de l'ouvrage finance l'opération et choisit son maître d'oeuvre.

MILLIEME

En copropriété, les millièmes représentent la quote-part des parties communes comprises dans chaque lot. Le nombre des millièmes est mentionné dans le règlement de copropriété et sert à déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire mais aussi à établir la répartition des charges.

MINUTE

C'est le contrat original signé par les parties et conservé par le notaire.

MITOYENNETE

Clôture, fossé ou mur séparant deux propriétés contiguës et qui appartiennent en copropriété aux propriétaires de l'une et de l'autre de ces propriétés.

MULTIPROPRIETE

Régime où chaque personne jouit de son bien pendant une période déterminée de l'année. Juridiquement, l'acquéreur devient ainsi porteur de parts d'une société civile immobilière. Ces parts donnent à leur détenteur un droit de jouissance sur un bien précis et pour une période convenue (propriété à temps partagé ou Time-Share).

NOTICE DESCRIPTIVE

Document qui regroupe les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables ; celui-ci doit être conforme au modèle type agréé par arrêté du 27 novembre 1991.

NU-PROPRIETAIRE

Propriétaire d'un bien dont une autre personne détient l'usufruit.

NUE-PROPRIETE

Partage de la propriété en nue-propriété et en usufruit. On parle de démembrement de propriété. La nue-propriété confère à son titulaire le droit de disposer du bien, c'est-à-dire le droit de vendre ou léguer son droit. En revanche, l'usufruitier dispose d'un droit de jouissance et d'habitation, autrement dit le droit d'occuper personnellement le bien ou de le mettre en location.

P.A.Z

Plan d'Aménagement de Zone. Document d'urbanisme qui accompagne les opérations de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et qui y régleme les droits d'utilisation des sols.

P.O.S

Plan d'Occupation de Sols. Document d'urbanisme qui régleme les droits d'utilisation des sols sur tout ou partie du territoire d'une commune, en la divisant en plusieurs zones : urbaines, urbanisables à terme et naturelles.

PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION - 1 % LOGEMENT

Cette contribution est obligatoire pour les entreprises de 10 salariés et plus, et est calculée sur le montant des salaires payés au cours de l'année précédente.

PARTIE COMMUNE

Parties des terrains ou des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires. Exemple : l'escalier, la cour, le jardin, la toiture, les voies d'accès...

PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE

Parties des terrains ou des bâtiments affectées à l'utilité de tous les copropriétaires, mais dont la jouissance est réservée à l'un d'entre eux. Exemple : une toiture-terrasse ou un jardin d'un logement situé en rez-de-chaussée.

PARTIE PRIVATIVE

Parties des bâtiments ou des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

PAS-DE-PORTE OU DROIT AU BAIL

Indemnité payée par le locataire au propriétaire généralement lors de la conclusion d'un bail commercial.

PENALITES DE RETARD

Somme d'argent versée à titre de sanction par la partie qui ne respecte pas ses obligations dans le délai initialement convenu dans le contrat. Exemple : retard de livraison dans le cadre d'un contrat de construction. Elles sont obligatoirement supérieures à 1/3000 du prix convenu, par jour de retard.

PEREMPTION DU PERMIS

Le permis est considéré périmé dès lors que les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de deux ans à compter de la notification.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Autorisation administrative délivrée en vue de la réalisation d'une opération de construction dans le respect de certaines règles et plus particulièrement celles relatives à l'urbanisme. Lorsque la commune est dotée d'un POS approuvé, la compétence d'octroi du permis revient au maire. En revanche, dans les communes non dotées d'un POS approuvé, le permis est délivré par le maire mais au nom de l'État.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Modifications mineures apportées sur le permis de construire initiale à la demande du titulaire.

PERMIS DE DEMOLIR

Autorisation administrative nécessaire à toute opération de démolition de bâtiments.

PERMIS DE REGULARISATION

Permis permettant au demandeur de régulariser des travaux de construction lorsque ceux-ci sont, ou ont été effectués sans autorisation ou en méconnaissance de cette dernière.

PERMIS PRECAIRE

Permis accordé pour une période limitée pour des constructions provisoires.

PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Différence entre le prix d'achat d'un bien immobilier et son prix à la revente. Hormis les cas d'exonération, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au même titre que les salaires traitements, revenus fonciers. Les règles de calcul des plus-values immobilières sont définies par la loi du 19 juillet 1976.

PREAVIS

Acte unilatéral mettant fin à un contrat. En matière de baux d'habitation, le locataire peut donner congé à tout moment dès lors qu'il respecte un délai de préavis de trois mois ou d'un mois (voir le bail initial). En revanche, le propriétaire ne peut résilier le bail qu'à l'échéance du contrat à condition que le congé soit justifié par une décision de vendre le logement, de le reprendre pour l'habiter ou pour un motif légitime et sérieux, dans ce cas le congé doit être délivré six mois avant le terme du contrat.

RÊT AMORTISSABLE

Prêt dont le capital emprunté est remboursé au fur et à mesure du paiement des échéances. Un tableau d'amortissement est établi pour la durée du financement. Cet échéancier reprend le montant de la mensualité, la part d'intérêts payés, la part de capital remboursé, le capital restant dû, le montant de cotisation de l'assurance (sauf dans le cas d'une assurance déléguée réglée directement à la compagnie), le cumul des échéances, le cumul des intérêts payés, le cumul du capital remboursé. Il est modifié soit aux changements de taux d'emprunt, dans le cas d'un prêt à taux variable, soit au moment d'un rachat partiel, certains prêt permettent alors de varier sur la durée sans changer le montant de la mensualité. L'amortissement peut être différé.

PRÊT A L'ACCESSION SOCIALE (P.A.S.)

Prêt conventionné par l'Etat soumis à un plafond de ressources. Il est attribué comme prêt principal aux personnes voulant acquérir un logement ou aux propriétaires souhaitant effectués des travaux. Les avantages principaux de ce prêt sont liés aux frais de dossiers, de notaires, d'hypothèque réduits.

PRÊT A TAUX 0

Prêt aidé par l'État qui est attribué au primo accédant à la propriété. Il est destiné à aider les ménages dont les ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond désirent faire l'acquisition d'un logement neuf ou d'un local en vue de le transformer en logement pour leur résidence principale. Le montant de ce prêt ne peut excéder 20 % du coût de l'opération, 50 % du montant des autres prêts souscrits pour plus de deux ans pour financer le logement et ne peut excéder un certain plafond selon qu'il est en province ou en Ile-de-France

PRÊT A TAUX FIXE

Prêt dont le taux d'intérêt est fixé au départ contractuellement sans pouvoir être modifié.

PRÊT A TAUX VARIABLE INDEXE

Prêt dont la particularité est qu'il est indexé sur des indices financiers (en règle générale EURIBOR 3 ou 12 mois) permettant ainsi à vos mensualités ou à la durée, de varier à la hausse comme à la baisse. La possibilité de passer en taux fixe est possible dans la plupart des contrats, sous certaines conditions.

PRÊT A TAUX VARIABLE INDEXE ET PLAFONNE DIT "CAPE"

Beaucoup moins compétitif que les taux variables indexés, le taux variable « capé » est en revanche beaucoup plus sécurisant pour les emprunteurs. En effet, la variation est ici plafonnée en fonction d'un butoir connu dès la souscription du contrat de prêt. Ainsi, vous êtes assuré que votre taux ne dépassera jamais un certain seuil par rapport au taux initial. _

PRÊT A TAUX VARIABLE INDEXE AVEC ALLONGEMENT OU DIMINUTION DE LA DUREE DU PRÊT

Certains contrats de prêt offrent la possibilité de jouer sur la durée de l'emprunt qui peut être rallongée ou diminuée en fonction des variations des taux. Dans le cas d'une augmentation de l'indice de référence, la durée du crédit est allongée d'autant, vous devrez rembourser pendant quelques mois

supplémentaires pour compenser la hausse des taux. Ce rallongement est limité et ne peut en général excéder de plus de cinq ans la durée initiale du prêt. Dans le cas d'une diminution de l'indice de référence, la durée du crédit est alors diminuée.

PRÊT BANCAIRE

Prêt attribué par les établissements bancaires. Son montant est illimité, à taux variables ou fixes, modulables ou non, pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien, une construction ou des travaux.

PRÊT CONVENTIONNE

Prêt attribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État et qui bénéficie d'un taux d'intérêt réglementé, pas toujours intéressant. Il est accordé sans condition de ressources pour la résidence principale, si le logement répond à certains critères de surface et de prix au m². Il donne droit à l'APL.

PRÊT D'ÉPARGNE LOGEMENT

Prêt accordé après une phase d'épargne sur un livret d'épargne logement (CEL) ou un plan d'épargne logement (PEL). Son montant varie en fonction des intérêts acquis pendant la période d'épargne et de la durée du prêt dans la limite d'un plafond. Le taux d'intérêt est réglementé. Ce type de prêt peut intervenir en complément d'un prêt principal et est considéré alors dans l'apport personnel, il peut financer l'acquisition d'un logement neuf pour la résidence principale, secondaire ou pour la location, ancien pour la résidence principale et la location.

PRÊT IN FINE

Prêt dont le capital emprunté est remboursé à une date prédéterminée. (In fine du latin "à la fin"). Les mensualités payées à l'organisme prêteur comprennent les intérêts d'emprunt et l'assurance correspondante, sauf dans le cas d'une assurance déléguée réglée directement à la compagnie. La durée peut être réduite par un rachat total ou partiel.

PRÊT MODULABLE

Qu'il soit à taux fixe ou variable, plafonné ou non, cette formule de prêt permet de moduler à la hausse comme à la baisse vos mensualités et ce, en fonction de vos revenus ou de vos charges, sous certaines conditions. Parce qu'il est important d'anticiper les aléas de la vie, un prêt à échéance modulable vous garantit une extrême souplesse tout au long de vos remboursements. La modification à la hausse des mensualités entraîne un raccourcissement de la durée du prêt ; à l'inverse bien sûr, si vous désirez rembourser moins, cela aura pour conséquence d'allonger la durée du crédit.

PRÊT PERSONNEL

Il s'agit d'un prêt non affecté. Vous n'êtes donc pas obligé d'indiquer l'usage que vous comptez faire de la somme empruntée allant jusqu' à 21 500 €. La durée et les conditions sont variables en fonction des établissements, définies par avance dans le contrat comme les mensualités qui restent constantes.

PRÊT 1 % EMPLOYEUR

Prêt destiné à financer la résidence principale d'un salarié d'une entreprise de plus de 10 salariés, ou pour la résidence principale de ses ascendants, descendants ou de son conjoint. Le logement doit être neuf ou avoir plus de 20 ans et justifier d'une obligation de travaux représentant au moins 25 % du montant de l'acquisition (autres destinations possibles si mobilité professionnelle). Le montant du prêt est réglementé et variable selon les ressources de l'emprunteur. La demande doit être déposée auprès de son employeur.

PRIVILÈGE DU PRÊTEUR DE DENIERS

Garantie prise par un établissement financier dans le cadre d'un prêt immobilier. Il ne peut pas garantir les sommes nécessaires à la construction d'un immeuble : vente sur plan, construction d'une maison individuelle... Il est simplement valable pour garantir les sommes nécessaires à l'acquisition d'un bien existant. Comme en matière d'hypothèque, le privilège de prêteur de deniers doit faire l'objet d'un acte authentique passé devant notaire. Par ailleurs, à la différence d'une hypothèque conventionnelle, qui prend rang à la date de son inscription, le privilège du prêteur de deniers prend effet à la date de l'acte de vente ; C'est-à-dire qu'il rétroagit au jour de la signature de la vente. Ainsi, le créancier privilégié primera toujours le créancier hypothécaire du même débiteur.

PROMESSE DE VENTE

Avant-contrat signé par les parties lorsqu'elles désirent acquérir un bien immobilier. La promesse de vente peut être signée soit sous seing privé, soit chez un notaire.

PROMETTANT

Terme désignant le vendeur dans la rédaction des contrats précédant l'acte définitif de vente.

PROMOTEUR IMMOBILIER

Intermédiaire économique qui fait édifier des immeubles par des hommes de l'art en vue de les revendre à des accédants à la propriété. C'est lui qui a l'initiative et le soin principal d'une opération de construction. Il organise en fait la construction.

QUITTANCE

Reçu envoyé par le propriétaire à son locataire attestant le paiement de son loyer et des charges.

RECEPTION DES TRAVAUX

Acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage qui a été construit. Des réserves peuvent être émises. Un procès-verbal est alors écrit et signé par l'ensemble des intervenants à la construction. Cette réception constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement, de la garantie biennale de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Document qui définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

RESPONSABILITE DECENNALE

Garantie obligatoire qui couvre tous les vices de construction compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination pendant 10 années à compter de la réception. Elle est supportée par tous les intervenants à l'acte de construire.

RESERVE

Défauts ou vices apparents constatés dans un procès-verbal par le maître d'ouvrage ou l'acquéreur lors de la réception des travaux. Les défauts ainsi réservés font l'objet d'une réparation au titre de la garantie de parfait achèvement.

RESILIATION DU BAIL

Rupture du contrat de location dès lors que le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles. Elle est considérée de plein droit en cas de défaut de paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie ainsi que le défaut d'assurance des lieux loués

S.C.I

Société Civile Immobilière. Elle est utilisée pour des opérations de gestion, de commercialisation ou de construction d'immeubles.

S.H.O.B

Surface Hors Oeuvre Brute. Surface de plancher globale égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

S.H.O.N

Surface de plancher Hors Oeuvre Nette (SHON) à laquelle il faut déduire les surfaces réelles des locaux et constructions accessoires énumérées par les textes réglementaires, telles que combles et sous-sol non aménageables, balcons, loggias.

SAISIE IMMOBILIERE

Procédure par laquelle un créancier se saisit d'un ou plusieurs immeubles appartenant à son débiteur et provoque leur vente forcée afin de se payer sur le prix. Cette saisie n'est applicable dans la seule condition que le créancier bénéficie d'un privilège immobilier ou d'une hypothèque sur le bien saisi.

SEQUESTRE

Personne désignée par des particuliers ou par justice pour assurer la conservation d'un bien ou d'une somme d'argent, objet d'un contrat ou d'un procès. En matière de vente, le notaire est désigné comme séquestre de l'indemnité d'immobilisation versée par l'acquéreur.

SERVITUDE

Contrainte imposée à un immeuble, bâti ou non, et limitant ses conditions d'utilisation au profit d'un immeuble appartenant à un propriétaire distinct.

SOULTE

Dans un contrat d'échange ou dans un partage, somme d'argent que doit verser un coéchangiste ou un copartageant lorsque les biens échangés ou les lots sont d'inégale valeur (lors d'un divorce par exemple).

T.A.D.B

Taxe Additionnelle au Droit de Bail. Taxe exigée lorsque le droit de bail est lui-même exigé. Elle est due au taux de 2,5 % sur les loyers hors charges des locaux d'habitation ou professionnels achevés depuis plus de quinze ans. Pour les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, seul le propriétaire est redevable de cette taxe.

TAUX D'EFFORT OU D'ENDETTEMENT

Terme désignant le montant maximal qu'un emprunteur peut consacrer au remboursement de prêts. La capacité de remboursement ne doit jamais excéder 33 % des revenus nets de l'emprunteur.

TAXE D'HABITATION

Impôt local dû par tout occupant (propriétaire, locataire...) d'une habitation meublée au 1er janvier de l'année.

TAXE FONCIERE

Impôt local dû par tout propriétaire d'un immeuble bâti ou non bâti (souvent appelé impôt foncier) occupant les lieux au 1er janvier de l'exercice.

TAXE LOCATIVE

Taxes dues par le locataire : taxe ou redevance des ordures ménagères, taxe de balayage, droit de bail.

TAXE PROFESSIONNELLE

Taxe locale due par toutes les personnes physiques ou morales qui exercent, à titre habituel, une activité professionnelle non salariée. Elle est calculée sur la base de la valeur locative des immobilisations et d'une fraction du montant des salaires ou des recettes.

TERRAIN A BATIR

Ce sont des terrains qui sont acquis en vue d'une opération de construction, soit des terrains nus ; des terrains recouverts de bâtiments destinés à être démolis ; des immeubles inachevés . L'achat d'un terrain à bâtir par un particulier est soumis à un droit de mutation de 4,80 %.

USUFRUIT

Droit de jouir et d'user d'un bien qui appartient à une autre personne sans possibilité de pouvoir le vendre ou de le donner (voir nue-propriété).

USUFRUITIER

Titulaire d'un droit de jouissance d'un bien qui appartient à un propriétaire (nu-propriétaire).

V.E.F.A

Vente en l'État Futur d'Achèvement ou vente sur plan. C'est un contrat par lequel le vendeur transfère à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les constructions à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'avancement des travaux;

V.R.D

Voierie et Réseaux Divers. Cela concerne l'ensemble des raccordements et branchements réalisés sur un terrain pour qu'il soit viabilisé.

VENTE A LA BOUGIE

Il s'agit d'une vente aux enchères de biens immobiliers, mais l'adjudication du bien se fait à la chandelle, c'est-à-dire que le temps est délimité par l'allumage simultané de trois bougies après la dernière enchère, après leur combustion l'adjudication est prononcée au profit du plus offrant, à savoir le dernier enchérisseur.

VENTE A TERME

Contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer un immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engageant à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère dès la constatation de l'achèvement de l'immeuble par acte notarié.

VIABILITE

Ensemble des travaux d'aménagement (voirie, égouts, adductions) à exécuter avant toute construction sur un terrain.

VICE APPARENT

Défaut ou malfaçon constatée à l'oeil nu lors de la réception de l'ouvrage. Il doit faire l'objet d'une réserve lors de la réception de l'ouvrage.

VICE CACHE

Défaut indécélable par un examen normal de l'ouvrage et situé dans des endroits inaccessibles ou qui ne se révèle qu'à l'usage. Il rentre dans la garantie (biennale ou décennale).

VICE DE CONSTRUCTION

Le vice de construction est un défaut, apparent ou caché, qui altère une construction

Z.A.C

Zone d'Aménagement Concerté. Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public décide de réaliser de l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés, en vue de la construction d'habitations, de commerces, d'industries de service d'équipements collectifs publics ou privés.

Z.A.D

Zone d'Aménagement Différé. Zones qui peuvent être créées dans des communes dotées ou non d'un POS. A l'intérieur de ces zones, un droit de préemption peut être exercé pendant une période de 14 ans, permettant ainsi la réalisation d'actions ou d'opérations ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de constituer des réserves foncières.