

Glossaire du monde de l'Immobilier

Cette rubrique vous permettra d'avoir quelques notions générales relatives au monde de l'immobilier.

Achat en indivision : L'achat en indivision permet à des personnes sans lien de parenté d'acquérir ensemble un bien immobilier (personnes vivant en concubinage). Les acquéreurs signent une convention d'indivision qui permet de définir la quote-part de chacun, laquelle n'est pas obligatoirement égale. Chaque indivisaire peut consentir sur sa part une hypothèque. L'indivision cesse soit par la vente de la part de l'un des indivisaires, soit par le décès de l'un d'entre eux.

Acompte : Somme versée par l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente. Elle engage définitivement l'acquéreur et représente généralement 10% du prix global du bien immobilier. Si la vente n'est pas menée à son terme, le vendeur est en droit de récupérer cette somme. Une seule exception : si l'acquéreur fait valoir la non-réalisation d'une condition suspensive prévue dans le compromis de vente, il peut récupérer son acompte.

Acte notarié : C'est un acte signé devant notaire, dit acte authentique. Par exemple, la promesse de vente ou l'acte de vente peuvent constituer des actes notariés.

Acte sous seing privé : Acte rédigé et signé par les parties ne nécessitant pas l'intervention d'un officier public (Notaire, huissier de justice).

Acte de vente : Contrat définitif par lequel l'acquéreur devient propriétaire. Il peut être appelé acte authentique car celui-ci est réalisé devant notaire. La signature de cet acte entraîne ce que l'on appelle les "frais de notaire" incluant les droits de mutation et les honoraires du notaire.

Administrateur : Ce professionnel de l'immobilier, également appelé gérant d'immeubles, effectue en qualité de mandataire toutes les opérations de gestion d'immeubles pour les propriétaires (particuliers ou sociétés) recherche de locataires, conclusion des baux, perception des loyers et des charges, entretien et réparations etc. Dans le cadre d'une copropriété, il intervient en qualité de syndic d'immeubles pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

Arrhes : Il s'agit de la somme d'argent que l'acheteur verse au vendeur au moment de la conclusion d'un contrat de vente.

Avantage fiscal : L'acquisition d'un bien immobilier comme certains types de travaux peuvent faire l'objet de réductions de l'impôt sur le revenu ou de déductions ou d'abattements sur le revenu imposable.

Avenant : Désigne un acte complémentaire à un contrat initial établi entre les différentes parties. Il permet de compléter ou de modifier les clauses du contrat initial.

Ayant droit : Désigne quelqu'un qui détient lui-même les droits ou bien qui peut faire valoir un droit qu'il détient d'une autre personne.

Bail à construction : Constitue un bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans, et correspond à la durée d'amortissement de la construction. La tacite reconduction est interdite. Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire. Il en résulte que pendant toute la durée du bail, le bailleur conserve, certes la propriété du terrain mais détient également, lorsque le bail n'est pas assorti d'une clause prévoyant le transfert de la propriété du terrain au preneur, un droit à accéder à la propriété des constructions édifiées par le preneur. Le loyer peut être modique voire inexistant à la condition qu'il existe une contrepartie sérieuse pour le bailleur est-à-dire qu'elle lui procure un réel avantage économique.

Bail d'habitation : Contrat de location portant sur un local à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation). Le bail engage le bailleur pour au moins 3 ans. Le locataire, lui, peut résilier à tout moment, à condition de respecter un préavis de 3 mois.

Bien immobilier : Bien qui ne peut être déplacé. Il s'agit des bâtiments, fonds de commerce, terrains.

C Cadastre : Registre public et documents administratifs (plan parcellaire, état de section et matrice cadastrale) permettant d'identifier les propriétés en présence dans une commune. Ils permettent de déterminer la valeur locative d'un bien foncier, valeur sur laquelle repose le calcul des impôts locaux.

Cautiion : Engagement par lequel un tiers accepte de garantir le paiement d'une dette. La caution peut être demandée dans le cas d'un crédit immobilier et dans le cas de la location : la personne qui se porte caution s'engage alors à payer le solde des sommes empruntées à la place de l'emprunteur défaillant (dans le cas d'un crédit immobilier et de loyers impayés).

Cession : Passation d'un bien immobilier à titre gratuit (donation) ou onéreuse (vente).

Compromis de vente : Avant-contrat signé par le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier soit sous seing privé, soit devant un professionnel. Le compromis de vente engage les deux parties et il est d'usage que l'acquéreur verse un acompte (en général 10% du prix de vente) lors de l'établissement de cet acte. Si le paiement est réalisé, partiellement ou totalement, par l'utilisation d'un prêt, l'acte doit comporter une mention précisant que si le prêt n'est pas obtenu par l'acheteur, le compromis est nul et non avenu.

Cette condition est valable au moins un mois.

Contrat de location : Contrat par lequel on cède la jouissance d'un bien pour un temps et à un prix déterminés. Certains baux sont soumis à des conditions particulières. D'autres relèvent de la volonté des parties dans le cadre des dispositions du Code civil.

Crédit immobilier : Prêt à long terme consenti pour un achat immobilier. Les taux se négocient en fonction de votre apport personnel. Plus votre apport est important, plus le taux sera intéressant.

Débours : Dépenses acquittées par le notaire (ou l'avocat ou encore l'huissier) pour le compte de son client afin de rémunérer les acteurs participant à la réalisation de l'acte (conservateur des hypothèques, géomètre).

Délai de réflexion : Les emprunteurs non professionnels ont un délai de réflexion de 10 jours après la réception de l'offre de prêt pour donner leur accord.

Délai de renonciation : Toute personne ayant signé un contrat d'achat, de vente ou de location, dans le cadre d'un démarchage à domicile bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours pendant lequel il peut faire savoir par lettre recommandée avec A.R. qu'il ne donne pas suite, et ce, sans verser aucune indemnité financière.

Domotique : Ensemble des techniques et des études visant à intégrer à l'habitat tous les automatismes en matière de sécurité, de gestion de l'énergie, de communication ...et à faciliter l'habitat en gérant le maximum de services à distance.

Droit de préemption : C'est un droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier avant tout autre acquéreur, aux conditions et au prix fixés lors de sa mise en vente par son propriétaire.

Droits de mutation : Droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et de l'ensemble des collectivités locales lors d'une mutation d'un bien immobilier, c'est-à-dire sa vente.

Droits de mutation : Droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'État et de l'ensemble des collectivités locales lors d'une mutation d'un bien immobilier, c'est-à-dire sa vente.

Droits de succession : Impôts que doivent payer au Trésor Public les héritiers dans le cadre d'une succession. **E Échéancier :** Document permettant de connaître le montant mensuel exact de paiement et la date des échéances. L'échéancier s'applique pour le règlement d'appel de fonds et pour le remboursement d'un prêt. Il est obligatoire dans l'établissement d'une offre de prêt. **Épargne logement :** Ce terme désigne un principe : vous versez de l'argent sur un compte (un PEL ou CEL) qui rapporte des intérêts. Cet argent vous permet ensuite d'obtenir un prêt immobilier à un taux fixé à l'avance. **État des lieux :** Document établissant un constat de l'état des lieux d'un local lors de la remise des clés (entrée dans les lieux), et, lors de la restitution du local (sortie des lieux) . Il peut être établi devant huissier ou de manière contradictoire entre les parties concernées , locataire / bailleur ou agent immobilier . **F Foyer fiscal :** Désigne le nombre de personne(s) figurant sur la même feuille de déclaration de revenus d'un contribuable. **Frais de dossier :** Frais engendrés par l'étude et la mise en place d'un crédit immobilier. Ce montant est variable et reste négociable. **Frais de notaire :** Ce sont des frais obligatoires lors d'une transaction immobilière, représentant environ 8 à 10% environ 3% du prix du bien s'il s'agit d'un logement neuf. Ces frais se répartissent en trois postes : les taxes versées au Trésor Public, les émoluments du notaire et les diverses autres dépenses, appelées "débours". **Franchise :** L'emprunteur ne paie ni le capital ni les intérêts pendant une période donnée. **GGarantie :** C'est ce qui assure l'exécution et le respect des termes du contrat. On dénombre plusieurs garanties : la garantie biennale, la garantie d'achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la garantie contre les impayés de loyers, la garantie de livraison, la garantie décennale, la garantie de parfait achèvement, la garantie de surface. **Garantie de parfait achèvement :** Responsabilité du constructeur pendant 1 an, de réparer les dommages (ou désordres) constatés lors de la réception ou notifiés par écrit durant ce délai. Elle assure à l'acheteur l'achèvement de la construction ou le remboursement des sommes avancées. **Garantie décennale :** Pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, le constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité des ouvrages construits ou qui les rendent "impropres à leur destination", ou affectant un élément d'équipement non dissociable de la construction (élément dont la dépose détériorerait l'ouvrage). Sont concernés les fondations, les murs, les planchers et la toiture, mais aussi les canalisations, les cloisons, les installations de chauffage... **H Hypothèque :** Droit réel dont est grevé un bien immobilier au profit d'un créancier pour garantir le paiement de sa créance. **IIndivision :** Un lot peut appartenir en indivision à plusieurs personnes qui ont sur lui des droits identiques. Cette situation peut intervenir à la suite d'un décès, les héritiers devenant propriétaires d'un bien à parts égales jusqu'au partage. Les indivisaires sont représentés par un mandataire qui peut être l'un d'entre eux, désigné d'un commun accord. **Intérêts intercalaires :** Ce sont des intérêts que vous, emprunteur, payez entre le moment où la banque débloque les fonds et celui où vous commencez à rembourser votre prêt. **Intérêts de retard :** En cas d'impayé, le syndic doit adresser au mauvais payeur une mise en demeure de régler son arriéré de charges par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette mise en demeure permet de faire courir les intérêts de retard. **Investissement locatif :** Se dit d'un achat immobilier destiné à être mis en location pour en obtenir des revenus locatifs. **JJouissance :** Libre disposition d'un bien immobilier ou de la perception des loyers. **LLocation meublée :** Elle concerne les logements loués avec la fourniture d'un mobilier suffisant à la vie quotidienne courante. Les revenus provenant de ce type de location sont assujettis à l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques. A noter que la location meublée n'est pas réglementée. **Location saisonnière :** Location meublée consentie pendant une période de vacances. Le contrat de location saisonnière est librement négocié pour sa durée et le montant de son loyer, mais il doit faire préalablement l'objet d'un état descriptif des lieux, de leur situation dans la localité et des conditions de location. **Location-accession :** La location accession est un contrat de vente par lequel le propriétaire cède un logement à un acquéreur (locataire-accédant) à un prix et une échéance fixés par le contrat. Pendant cette période, le locataire-accédant verse des mensualités au propriétaire comptant en partie pour loyer et en partie pour le paiement de l'achat. **Lotissement :** Opération visant à diviser une propriété foncière en vue de l'implantation de plusieurs terrains pour y construire plusieurs bâtiments. **M Mainlevée :** Acte authentique rédigé devant notaire qui arrête les effets d'une saisie, d'une opposition, d'une hypothèque. **Maître d'œuvre :** Professionnel ou entreprise (architecte, constructeur, entreprise, responsable de chantier...) qui dirige les travaux de construction. **Maître d'ouvrage :** Personne physique ou morale pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés. **Personne qui paie et qui passe commande à l'architecte pour la conception, et aux entreprises pour les travaux. Mandat :** Acte par lequel une personne (le mandant), donne à une autre (le mandataire), le pouvoir d'accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques, comme une vente, un achat, une location... Il est fait obligation aux agents immobiliers et administrateurs de biens de détenir un mandat pour proposer un bien à la vente ou à la location ou encore pour le gérer. **Mise en demeure :** Rappel adressé par acte d'huissier ou par lettre recommandée à un débiteur défaillant, lui ordonnant d'exécuter son obligation dans un délai déterminé, faute de quoi une procédure sera engagée à son encontre. **Multipropriété :** Statut qui fait de l'acquéreur le détenteur de parts d'une société civile immobilière. Dans ce cadre, l'acquéreur dispose de la jouissance d'un bien pendant une période déterminée de l'année. **Mutation à titre gratuit :** Transfert de la propriété d'un bien immobilier dans le cadre d'une donation, d'une succession ou d'un partage de succession ou de communauté conjugale. 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 moyennant une transaction immobilière. Elle est soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières. **NNantissement :** Contrat par lequel le débiteur remet un bien (souvent un produit financier comme un contrat d'assurance vie ou un portefeuille titres) à son créancier pour garantir sa dette. 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 :** Désigne le fait de posséder les murs d'un bien. Par opposition, l'usufruit constitue le fait d'habiter le logement ou de le louer pour en percevoir des loyers. C'est donc le partage résultant du démembrement de propriété qui distingue la nue-propriété et l'usufruit. **PPatrimoine immobilier :**

C'est l'ensemble des biens immobiliers que vous possédez à une date donnée. Sont compris comme biens immobiliers, les constructions, les appartements en copropriété, les terrains à bâtir ainsi que les forêts, les champs et les plantations agricoles. Plus-value : Appréciation, à la hausse, de la valeur vénale d'un bien. La résidence principale est exonérée de l'imposition sur les plus-values. Les plus-values sont, en dehors des exonérations, soumises à l'impôt sur le revenu. Lors de la revente de la résidence secondaire, la plus-value réalisée est normalement imposable au titre des plus-values immobilières, à l'inverse de la résidence principale. Préavis : Acte unilatéral préalable à la rupture d'un contrat de location. Promesse de vente : Avant contrat de vente signé par le vendeur et l'acquéreur.

Deux types de promesses de vente prévalent : la promesse de vente unilatérale qui n'engage que le vendeur pendant une période de temps donnée et la promesse de vente bilatérale (ou synallagmatique) qui engage les deux parties du contrat. En général, l'acquéreur verse un acompte (souvent 10% du prix de vente) au moment de la signature de la promesse de vente. Promoteur : Professionnel de la construction immobilière. Il prend en charge la construction d'immeubles en vue de les revendre à des accédants à la propriété. QQuittance : Justificatif envoyé au locataire par le propriétaire pour le paiement du loyer et de ses charges. Quotité : Quote-part répartie entre les co-emprunteurs sur l'assurance crédit. R Remboursement anticipé : Vous avez la possibilité de rembourser une partie ou l'intégralité d'un prêt avant le terme prévu. Toutefois, cette possibilité peut s'accompagner de pénalités financières.

Renonciation : Acte par lequel on renonce à une chose, à un droit.

Rentabilité : C'est le rapport existant entre les sommes engagées dans l'achat et l'entretien d'un bien immobilier et les loyers encaissés pour ce même bien. Il est opportun d'inclure la plus-value potentielle dans ce calcul.

Résiliation : 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. Revenu foncier : Ce sont les revenus provenant des locations immobilières. Saisie : Procédure qui consiste à immobiliser des biens immobiliers (ou mobiliers) qui deviennent inaccessibles et insaisissables. La saisie est précédée d'un commandement de payer délivré par huissier.

S.C.I. : Société civile immobilière. La Société Civile Immobilière est une société civile ayant une activité immobilière. Elles sont fréquemment constituées pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier. S.C.P.I. : Société civile de placement immobilier. Ce sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour but d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts de SCPI dans le public. S.H.O.B. : Surface hors œuvre brute. La SHOB d'une construction 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 œuvre nette : C'est la 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; Sous-location : Contrat de bail établi par un locataire avec l'accord du propriétaire pour laisser la jouissance du bien qu'il loue à un tiers. Taux d'endettement : Utilisé notamment par les banques, il s'obtient en divisant le montant des remboursements de vos prêts (de tout type : consommation, habitat...) par le montant de vos revenus. Taux d'intérêt : Il représente la rémunération d'un prêt. Il existe de nombreux taux d'intérêt en fonction des marchés, des prêteurs et de la durée... Le taux d'intérêt est soit fixe, connu et inchangé pour toute la durée du prêt, soit révisable. Dans ce dernier cas, le taux varie selon un indice de référence. En règle générale, la variation s'effectue une fois par an, à la date anniversaire de la signature du contrat de prêt. Taux fixe : Qui ne subit aucune variation durant toute la durée du prêt. Taux révisable : Qui subit des variations/. Ce taux d'intérêt est indexé sur un indice de référence du marché monétaire à cours terme qui évolue en fonction de facteurs économiques et financiers. T.E.G : C'est le taux effectif global qui intègre tous les frais du crédit : la rémunération du prêt proprement dite, les frais divers, les commissions de la banque et l'assurance décès. C'est sa valeur qu'il faut prendre en compte pour comparer les taux offerts par les banques pour votre emprunt immobilier. En règle générale, les organismes financiers qui vendent du crédit annoncent un taux d'intérêt hors assurance. Le TEG prend en compte cette dernière. Tontine : Clause juridique qui permet, dans le cadre d'une acquisition en union libre, d'effectuer une donation au dernier vivant, sans que les héritiers du défunt puissent prétendre un droit sur le bien. UUsuf fruit : droit de jouir d'une chose et de disposer "des fruits" mais non de la vendre ou de la donner. Ce droit est temporaire et prend fin notamment avec le décès de l'usufruitier. V Valeur locative : contrepartie financière annuelle versée pour l'utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Cette valeur correspond à un loyer de marché aux conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et pour une région donnée. Valeur vénale : valeur marchande d'un bien immobilier. Cette valeur est obtenue à un moment donné et dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande. V.E.F.A : Vente en État Futur d'Achèvement. Cette vente dite souvent 'sur plan' rend l'acquéreur propriétaire des sols, des constructions existantes et à venir jusqu'à achèvement de son bien. Viager : Transfert d'un bien à un tiers (le débirentier), qui verse, en contrepartie, au vendeur (le crédirentier) une rente jusqu'à son décès. Le débirentier s'acquitte d'un premier versement (le bouquet) inférieur à la valeur du bien. Vice : C'est un défaut qui altère la construction, et qui peut être soit apparent soit caché. Vice caché : C'est un défaut de conformité constaté sur un édifice qui n'apparaît pas lors de la réception des travaux.