**Lexique Immobilier**

|  |  |
| --- | --- |
| **A** | |
| 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.   ADIL : Association Départementale pour l'Information sur le Logement : cette association est conventionnée par le ministère du logement et 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 juridiques, financières et fiscales liées à l'immobilier.  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. Profession réglementée par la loi Hoguet du 2 Janvier 1970 et par le décret du 20 Juillet 1972.   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. Toutes ces dispositions sont inscrites chaque année dans la nouvelle loi de finances. Pour plus de détails sur les dispositions en cours, consultez nos fiches pratiques ou renseignez-vous auprès de votre centre des impôts.   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. | |
| **B** |  |
| 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 . Ces documents pouvent être consultés en mairie. Ils permettent de déterminer la valeur locative d'un biens fonciers, valeur sur laquelle repose le calcul des impôts locaux.   Caution : 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)  Loi CARREZ : la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 a pour but d'améliorer la protection des acquéreurs de lots en copropriété. Elle oblige "toute promesse unilatérale de vente d'un lot ou d'une fraction de lot" à mentionner "la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot" sous peine de nullité. La surface privative à prendre en compte est définie par le décret du 29 mai 1997 : elle correspond à la surface des planchers des pièces fermées et couvertes, après déduction des surfaces occupées par l'épaisseur des murs, escaliers, embrasures de portes... Il faut exclure de cette surface les planchers des pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m 80 et la surface des caves, parkings et autres annexes au logement.   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 bails 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. | |
| **D** |  |
| Débours : Dépenses acquitées 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 : Depuis la loi Scrivener complétée par la loi Neiertz, 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.  Délai de rétraction : Depuis la loi Neiertz, les acquéreurs de logements neufs bénéficient d'un délai de 7 jours pour annuler tout contrat de réservation ou avant contrat réalisé sous seing privé. Cette faculté de rétractation ne s'applique qu'aux contrats préliminaires et ne peut s'appliquer aux contrats définitifs.  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'Etat 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** |  |
| Echéancier : 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.  Epargne 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.  Etat 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% 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. 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 periode donnée. | |
| **G** |  |
| Garantie : 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 biennale : c'est la responsabilité du constructeur (pendant 2 ans au minimum, art. 1792-3 du Code civil) du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de leur support (portes intérieures, revêtements...).  Garantie de parfait achèvement : responsabilité du constructeur pendant 1 an (art. 1792-6 du Code civil), 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. | |
| **I** |  |
| Indivision : 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 (art. 36 du décret de 1967). Le taux légal était de 3,47% en 1999.  Investissement locatif : Se dit d'un achat immobilier destiné à être mis en location pour en obtenir des revenus locatifs. | |
| **J** |  |
| Jouissance : Libre disposition d'un bien immobilier ou de la perception des loyers. | |
| **K** |  |
| ... | |
| **L** |  |
| Location 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 revenus 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. Les recettes résultant d'une location saisonnière sont exonérées d'impôts si celles-ci n'excèdent pas 5 000 F TTC par an.  Location-accession : Réglementée par la loi du 12 juillet 1984, 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.  Loi Malraux : Cette loi du 4 août 1962 vise à conserver le patrimoine architectural et historique français en facilitant la restauration immobilière. Les acquéreurs de logements sous statut "loi Malraux" peuvent bénéficier de certains avantages.  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.   Mitoyenneté : l'article 7 de la loi du 10 juillet 1965 précise "les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent". La charge de l'entretien des cloisons et des murs ayant un caractère mitoyen relève des dispositions de l'art. 655 du code civil.  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. | |  |
| **N** |  | |
| Nantissement : 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. | | |
| **O** |  | |
| Opposition : Lors de la vente d'un lot, le vendeur doit présenter au notaire un certificat du syndic attestant qu'il n'est redevable d'aucune somme vis-à-vis de la copropriété (art. 20 de la loi du 10 juillet 1965). Si le vendeur ne lui présente pas ce certificat, le notaire avise le syndic de la vente par lettre RAR. Le syndic dispose alors de 15 jours pour faire opposition (par acte d'huissier) au versement du prix de la vente au vendeur. Les sommes dues à la copropriété sont bloquées chez le notaire et reversées au syndic. | | |
|  |  | |
| Patrimoine 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.  P.L.I. : Ou prêt locatif intermédiaire. 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).  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. Les règles de calcul des plus values sont définies par la loi du 19 juillet 1976.  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.  Pour une vente réalisée à compter du 1er janvier 2004, il est possible de bénéficier de l'exonération, si l'on se trouve dans l'une des situations suivantes : - le prix de vente du bien est inférieur ou égal à 15 000 € ;  - vous détenez le bien au moins depuis 15 ans ;  ce cas d'exonération résulte du fait qu'il est pratiqué sur le montant de la plus-value un abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année.  En cas d'imposition, on bénéficie d'un abattement supplémentaire de 1 000 € (les abattements spécifiques accordés jusque-là en cas de cession de la première résidence secondaire ont été supprimés).  Préavis : Acte unilatéral préalable à la rupture d'un contrat de location.  Prêt - Condition suspensive d'obtention d'un prêt : l'acquéreur à un délai de 40 jours minimum pour obtenir son prêt dans les conditions stipulées dans la promesse de vente préalablement signée. 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. La promesse de vente est alors caduque.  Prêt à l'accession sociale : C'est un prêt immobilier, appelé aussi PAS, réservé aux personnes qui achètent ou améliorent leur résidence principale et dont les ressources sont inférieures à un plafond défini.  Prêt conventionné : C'est un prêt à taux d'intérêt réglementé, accordé par les établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat. Il donne la possibilité à l'emprunteur, sous certaines conditions de superficie, de localisation ou de montant de loyers (si vous louez votre logement) d'obtenir l'Aide personnalisée au logement (A.P.L).  Prêt à taux 0% : C'est un prêt immobilier sans intérêt, destiné aux acquéreurs de logements neufs ou anciens, à condition que ces derniers servent de résidence principale. Dans un logement ancien, les travaux doivent représenter au moins la moitié du prix d'achat. Pour bénéficier de ce prêt, vos ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond.  Prêt amortissable : C'est un prêt où la mensualité que vous payez rembourse simultanément le capital et les intérêts. La majorité des crédits immobiliers fonctionne ainsi.  Prêt in fine : C'est un 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 : C'est un prêt complémentaire immobilier réservé aux salariés d'une entreprise cotisant au système du 1% patronal. Il concerne uniquement l'achat d'une résidence principale et vient en complément d'autres prêts.  Prêt-relais : C'est un crédit accordé pour permettre d'acheter un bien immobilier avant même d'avoir réussi à vendre le bien immobilier dont le produit est destiné à acheter ce bien. Il faut s'entourer d'un maximum de précautions avant de contracter ce genre de crédit dont les taux ne sont pas du tout compétitifs. Il faut être absolument certain du montant que l'on peut espérer de la vente du bien sinon le plan de financement peut s'avérer désastreux. Pour ce faire, il vaut mieux minorer légèrement le prix de vente escompté.  Privilège mobilier : la copropriété bénéficie d'une garantie particulière qui lui permet de faire saisir et vendre les meubles et objets du copropriétaire débiteur ou de saisir les loyers, si le lot est donné en location non meublée. Ce privilège ne peut être utilisé qu'après l'obtention d'une condamnation du copropriétaire par un tribunal (art. 19 de la loi du 10 juillet 1965)  Privilège de prêteur de deniers : C'est une sorte de caution qui garantit au prêteur le remboursement de la dette sur le bien acheté. Cette garantie ne peut être prise qu'à la condition que le bien existe déjà physiquement au moment de la vente (ce qui exclut les appartements sur plan).  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. | | |
| **Q** |  | |
| Quittance : 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 : Depuis la loi Scrivener (13 juillet 1979), qui a mis en place un système de protection de l'emprunteur, 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. | | |
|  |  | |
| **S** |
| Saisie : Procédure qui consiste à immobiliser des biens immobiliers (ou mobiliers) qui deviennent incessibles 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  Scoring : Avant de vous accorder un prêt, votre banquier a besoin d'estimer votre comportement et votre stabilité. Le scoring est un questionnaire qui lui permettra d'évaluer, au delà de votre niveau de revenu, votre capacité à maîtriser votre budget et vos dépenses. Par conséquent, il évaluera parallèlement le risque qu'il prend en vous prêtant de l'argent. Plus votre score est bon, meilleures sont vos chances d'obtenir un taux intéressant.  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 oeuvre 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 (Source : CIRA, centres interministériels de renseignements administratifs).  S.H.O.N. : Surface hors oeuvre 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. | | |
| **T** |  | |
| 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 capé : C'est un taux révisable qui ne peut pas dépasser un plafond fixé à l'avance (appelé cap).  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.  Travaux obligatoires : certains travaux sont imposés par un texte législatif ou réglementaire. Il peut s'agir d'un ravalement imposé par la mairie, de la mise en conformité d'un ascenseur aux normes de sécurité, de l'installation d'appareils de comptage obligatoire pour la répartition des charges de chauffage et d'eau chaude. L'assemblée générale doit se prononcer sur les modalités de réalisation et d'exécution de ces travaux pour qu'ils soient réalisés dans les délais. Faute de quoi tout copropriétaire peut saisir la tribunal de grande instance afin qu'il ordonne leur exécution. | | |
| **U** |  | |
| UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière. Créée en 1893 par des propriétaires immobiliers privés (association loi de 1901), dans le but de se regrouper pour défendre leurs intérêts communs auprès des pouvoirs publics. L'UNPI est une fédération de 140 chambres syndicales rassemblant 200 000 adhérents.  Usufruit : 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 Etat Futur d'Achévement. 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. | | |
| **W** |  | |
| .... | | |
| **X** |  | |
| ... | | |
| **Y** |  | |
| ... | | |
| **Z** |  | |
| ... | | |

Agence immobilière : Terme désignant un commerce (souvent une entreprise) dont la fonction est de proposer ses services et moyens pour la négociation et le conseil en matière de biens immobiliers : vente et location, conseil en matière d'achat, estimation de biens...

ALS : Allocation de Logement à Caractère Social : Allocation destinée aux personnes à faibles ressources et répondant à des conditions de ressources prédéfinies. L'ALS est financée par le Fond National d'Aide au Logement (FNAL) qui est alimenté par l'État et par une cotisation employeurs. Elle est versée aux bénéficiaires par le biais des Caisses d'Allocations Familiales (CAF).

APL : Aide Personnalisée au Logement : C'est une aide à la personne définie par la loi du 3 janvier à faire de 1977. Elle est 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 ou d'autres prêts sociaux ou de prêts épargne logement. La détermination de son montant dépend de plusieurs conditions de ressources et de sa situation familiale. Les bénéficiaires perçoivent cette aide directement par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) ou par la Caisse Centrale de Mutualité Sociale Agricole.

Assurance : Convention par laquelle, moyennant une prime, les assureurs s'engagent à indemniser un éventuel dommage.

Bail : Document définissant les relations contractuelles entre propriétaire et locataire. Certains sont soumis à une réglementation particulière, d'autres relèvent de la libre volonté des parties dans le cadre des dispositions du Code civil. On les appelle aussi "contrats de location".

Bail d'habitation : Contrat de location portant sur un local à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation). La plupart des baux d'habitation pour une résidence principale répondant aux normes actuelles de confort et d'habitabilité, sont régis par la loi du 6 juillet 1989. Ils engagent le bailleur trois ans au minimum, le locataire pouvant résilier à tout moment, avec un préavis de 3 mois.

Bailleur : Personne qui donne un bien immobilier à louer.

CAF : Caisse d'Allocations Familiales : Organisme public chargé de verser les aides à caractère familial. Dans le domaine de l'immobilier, la CAF verse les différentes aides au logement telles que l'APL, l'ALS, l'ALF, ...

Caution : Engagement pris par un tiers pour garantir le paiement d'un crédit immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur, ou le paiement des loyers en lieu et place du locataire en titre.

Charges récupérables : C'est l'ensemble des frais engagés par le bailleur qu'il peut se faire rembourser par son locataire. Les charges récupérables sont distinctes du loyer principal. En matière de baux d'habitation, les charges récupérables sont limitativement énumérées par le Décret du 26 août 1987. Elles concernent les dépenses relatives à l'entretien courant du bien, des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations et certaines taxes.

Colocation : Location partagée

Congé : Acte par lequel l’une des parties au contrat manifeste à l’autre sa volonté de mettre fin au contrat. En pratique le congé d’un logement se donne par courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte d’huissier, en respectant un préavis.

Contrat de location : Cf. [Bail](http://www.adele.org/public/static/dico.php#B#B)

Dépôt de garantie : Somme d'argent confiée en garantie d'exécution du contrat. Dans le cas d'une location, elle est remise au bailleur par le locataire lors de son entrée dans les lieux, et lui est restituée en fin de location à condition qu'il ait payé ses loyers et charges et correctement entretenu le bien. Dans le cas d'un avant-contrat de vente (promesse ou compromis), le dépôt de garantie sert à assurer la signature du contrat définitif dans toute sa conformité (voir aussi indemnité d'immobilisation).

État des lieux: Document établissant à l'entrée et à la sortie des lieux du locataire l'état d'un immeuble ou d'un logement. L'état des lieux est obligatoire pour les logements vides. Établi devant huissier ou de manière contradictoire (entre locataire et bailleur), il a pour but de faire preuve de l’état du logement.

Fisc : Ensemble des services chargés d'établir et de percevoir les impôts.

Force majeure : Événement imprévisible et insurmontable qui empêche une personne d'exécuter normalement ses obligations. La personne subissant la force majeure peut être exonérée de ses obligations si celle-ci est caractérisée.

Garantie : 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...

H.L.M. : Habitation à Loyer Modéré : Logement social construit avec l'aide financière de l'État par les organismes d'HLM, sous forme d'immeubles collectifs ou même de maisons individuelles.

Investissement locatif : Se dit d'un achat immobilier destiné à être mis en location pour en obtenir des revenus locatifs.

Location : Local, terrain, logement... mis à la disposition d'un locataire contre le paiement d'un loyer. Le propriétaire ou “bailleur“ et le locataire du bien sont liés par un bail ou “contrat de location“, ce dernier n'étant pas nécessairement établi par écrit. Cependant, l'établissement d'un bail écrit entre le propriétaire et le locataire est fortement recommandé. En France, le régime le plus courant de location pour l'habitation est la location nue, c'est-à-dire la location sans fourniture de meubles.

Location meublée : Elle concerne les logements loués avec la fourniture d'un mobilier suffisant à la vie quotidienne courante. La location meublée est soumise au code civil et au code de la construction et de l’habitation.

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.

Loyer : Somme mensuelle ou trimestrielle versée au bailleur par le locataire en contrepartie du droit d'occupation de l'habitation.

Mandat : Délégation d'un pouvoir d'une personne à une autre afin d'accomplir quelque chose (location, vente…) au nom du mandant.

Marchand de liste : Intermédiaire qui vend des listes de biens à vendre ou à louer. Depuis 1995, cette profession est réglementée. Aujourd'hui, les marchands de liste doivent obtenir l'accord du propriétaire du bien avant de faire figurer ce dernier sur la liste vendue aux personnes intéressées.

Nullité : Annulation d'un acte juridique qui ne remplit pas les conditions requises pour sa formation.

Partie commune : Parties des immeubles à l'usage de l'ensemble des habitants de l'immeuble (escalier, cour…).

Partie privative : Partie des immeubles à l'usage d'un seul des habitants.

Préavis : Acte unilatéral préalable à la rupture d'un contrat de location.

Quittance : Justificatif envoyé au locataire par le propriétaire pour le paiement du loyer et de ses charges.

Quote-part : C'est la part attribuée à chaque copropriétaire pour la répartition des charges de copropriété.

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

Revenu foncier : Ce sont les revenus provenant des locations immobilières.

Revenu imposable : Total du revenu net annuel qui va servir de base au calcul de l'impôt.

Réduction d'impôts : Somme déduite du montant de l'impôt sur le revenu et non du revenu imposable.

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.

Saisie : Procédure qui consiste à immobiliser des biens immobiliers (ou mobiliers) qui deviennent incessibles et insaisissables. La saisie est précédée d'un commandement de payer délivré par huissier.

Solidarité : Chacun des débiteurs (locataires, caution par exemples) peut être tenu de la totalité de la dette à l’égard du créancier (bailleur par exemple).

Sous-location : Contrat de location établi par un locataire avec l'accord du propriétaire pour laisser la jouissance du bien qu'il loue à un tiers.

Taxe foncière : Elle est due par les propriétaires des immeubles bâtis au 1er janvier de l’année d’imposition.

Taxe d’habitation : Elle est due par l’occupant au 1er janvier de l’année d’imposition d’un logement meublé. Cet impôt est à la charge du locataire.

Usufruit : Droit d'utiliser un bien immobilier (pour l'habiter ou le louer) dont la nue-propriété (les murs) appartient à un autre propriétaire.

**Abattement** : part de l'héritage ou du revenu sur lequel il n'y a pas d'impôts à payer.

**Acte authentique** : toute vente immobilière ou échange fait obligatoirement l'objet d'un acte authentique que seul un notaire est habilité à rédiger.

**Acte sous seing privé** : acte préalable à la vente, appelé aussi promesse de vente ou avant-contrat ; il est signé directement entre le vendeur et l'acquéreur.

**Administrateur de biens** : professionnel chargé, par mandat, de la gestion immobilière d'un bien. Dans le cas d'immeubles en copropriété, il occupe la fonction de syndic. En termes de gestion locative, il se charge du recouvrement des loyers, du paiement des charges, de l'entretien du bien, etc.

**Agence immobilière** : il s'agit d'une entreprise destinée à proposer des biens immobiliers et des services s'y référant : ventes, locations, conseils, estimations de bien.

**Agent immobilier** : il peut représenter indifféremment le propriétaire, l'acheteur ou le locataire. Véritable interface entre les parties concernées, son rôle dépendra de la nature de celui qui l'a mandaté.

**Ascendant** : père, mère, grand-père, grand-mère, arrière grand-père.

**Assemblée générale de copropriété** : elle regroupe l'ensemble des copropriétaires au moins une fois par an. Les décisions adoptées en assemblée générale font l'objet d'un procès verbal.

**Astreinte** : condamnation à payer des pénalités par jour ou mois de retard dans l'exécution d'une décision judiciaire.

**Bail ou contrat de location** : c'est un document destiné à définir les relations contractuelles entre un propriétaire et son locataire. En général, les baux d'habitation pour une résidence principale sont régis par les lois du 23 décembre 1986 et du 6 juillet 1989.

**Bailleur** : personne qui met en location un bien dont elle est propriétaire.

**Bien immobilier** : il peut s'agir d'un immeuble, d'un bâtiment (maison, hangar, etc.), d'un terrain, d'un fonds de commerce, d'une partie d'immeuble (appartement), auxquels s'ajoutent tous les biens attachés directement à l'immeuble : évier, fenêtres, volets, cheminée.

**Bouquet** : capital versé le jour de l'achat d'un bien en viager.

**Cadastre** : nom donné au plan qui couvre l'intégralité d'une commune et sur lequel se trouvent la description et le nom des propriétaires de tous les terrains. Par extension, nom donné au service de la commune qui gère ce plan.

**Caution** : somme versée en garantie par un locataire à son nouveau propriétaire. Désigne aussi la personne qui s'engage à rembourser les dettes du locataire à sa place en cas de défaillance.

**Cession** : transmission d'un bien à titre gratuit (donation) ou à titre onéreux (vente).

**Charges** : dans une copropriété, dépenses causées par l'entretien ou le fonctionnement des parties communes.

**Codicille** : nom donné à une modification apportée à un testament.

**Collatéral** : frère, soeur, oncle, tante, cousin, cousine.

**Commission** : rémunération des services effectués par l'agent immobilier.

**Communauté** : régime matrimonial par lequel les époux décident de mettre tout ou partie de leurs biens en commun.

**Compromis de vente** : promesse bilatérale de vente, véritable avant-contrat signé entre les parties devant un notaire ou non (acte sous seing privé). Il engage les deux parties, l'acquéreur versant souvent un acompte (appelé aussi indemnité d'immobilisation) de 10 % du prix de vente lors de sa signature.

**Copropriétaire** : propriétaire d'un bien immobilier dans un bâtiment regroupant plusieurs propriétaires.

**Copropriété** : bien immobilier appartenant à plusieurs personnes séparément. Il est donc divisé en parties communes et en parties privatives.

**Crédirentier** : personne qui vend un bien en viager et qui doit recevoir une rente régulière versée par le vendeur (le débirentier).

**Débirentier** : personne qui achète un bien en viager et qui doit verser une rente régulière au vendeur (le crédirentier).

**Déclaration d'intention d'aliéner** : déclaration à faire auprès de la mairie dans les communes où les pouvoirs publics peuvent exercer le droit de préemption.

**Dépôt de garantie** : somme versée par l'acquéreur (à la signature de l'avant-contrat de vente) ou le locataire (lors de son entrée dans les lieux) en garantie d'exécution du contrat.

**Descendants** : enfants, petits-enfants, arrières petits-enfants.

**Dévolution successorale** : manière dont seront partagés les biens entre les héritiers (1/4 pour Y, 1/2 pour X.).

**Don manuel** : donation faite de la main à la main, sans passer par un notaire.

**Donataire** : personne qui reçoit une donation.

**Donateur** : personne qui fait une donation.

**Donation** : transmission d'un bien effectuée du vivant de la personne, dont le donateur n'attend aucune rémunération. La donation prend effet immédiatement.

**Frais d'acquisition ou frais de notaire** : ensemble de frais et de droits inhérents à la vente d'un bien immobilier. Réglés directement au notaire, ils regroupent les droits, taxes, impôts, honoraires et débours du notaire.

**Héritier réservataire** : personne qui bénéficie d'une réserve d'héritage et que l'on ne peut déshériter (les enfants sont réservataires par exemple).

**Hypothèque** : elle garantit à la banque ou à l'organisme de crédit le paiement de la somme empruntée. En cas de non-remboursement, le prêteur peut faire vendre le bien immobilier de son débiteur par voie judiciaire.

**Immeuble** : en droit, c'est le nom général que l'on donne à tout ce qui ne peut être déplacé (appartement, maison, boutique, champs.).

**Indivision, biens indivis** : biens qui sont détenus en commun par plusieurs personnes (des copropriétaires pour les parties communes, des héritiers pour le logement hérité.).

**Légataire** : personne qui a reçu un bien par testament.

**Legs** : bien qui a été transmis par testament.

**Libéralités** : terme juridique général donné aux donations et aux testaments.

**Mandant** : personne qui donne mandat (autorisation) à quelqu'un (le mandataire) pour faire quelque chose à sa place.

**Mandat** : acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre personne (le mandataire) le pouvoir d'accomplir en son nom plusieurs actes juridiques comme la vente, la location ou la gestion d'un bien. Administrateurs de biens et agents immobiliers doivent obligatoirement détenir un mandat du propriétaire.

**Mandataire** : personne qui reçoit un mandat (une autorisation) de quelqu'un (le mandant) pour faire quelque chose à sa place.

**Marchand de biens** : commerçant qui achète pour son compte un bien immobilier destiné à la revente, en vue de réaliser des bénéfices.

**Meubles** : en droit, c'est le nom général que l'on donne à tout ce qui peut être facilement déplacé. Par exemple, les meubles qui garnissent un logement sont appelés meubles meublants.

**Millième (ou tantième)** : unité de compte des droits détenus par chaque copropriétaire sur la copropriété.

**Notaire** : officier ministériel, titulaire d'une charge, il bénéficie du monopole pour l'établissement de certains actes civils et leur authentification. Il a également un rôle de conseil.

**Nue propriété** : propriété incomplète d'un bien puisqu'elle ne comprend pas l'usage du bien. Cet usage se nomme l'usufruit.

**Pleine propriété** : en droit, c'est le terme qui désigne la propriété complète, par opposition à la nue propriété ou à l'usufruit.

**Promesse de vente** : c'est un avant-contrat signé ou non devant un professionnel. Il peut s'agir d'une promesse unilatérale de vente qui engage uniquement le vendeur, dans la limite des clauses précisées au contrat, ou d'une promesse bilatérale de vente (compromis de vente) qui engage les deux parties.

**Séparation de biens** : régime matrimonial par lequel les époux décident que leurs biens ne seront pas mis en commun.

**Succession** : acte de transmission des biens d'une personne décédée. Désigne aussi la valeur de ce patrimoine.

**Syndic de copropriété** : élu par le syndicat des copropriétaires, il représente l'ensemble des copropriétaires. Il peut s'agir d'un professionnel, qui sera alors rémunéré, ou de l'un des copropriétaires qui devra assumer cette fonction à titre gracieux. Le syndic assure la gestion et la vie de la copropriété. Au cours de l'assemblée générale annuelle, il justifie et explique ses comptes.

**Syndicat de copropriétaires** : regroupement de l'ensemble des propriétaires d'un bien immobilier en copropriété.

**Testateur** : personne qui fait un testament.

**Tontine** : association de personnes (souvent des concubins) qui acquièrent un bien en prévoyant que celle qui décédera en dernier en sera l'unique propriétaire.

**Usufruit** : simple droit d'usage du bien, la propriété de ce bien revenant au nu propriétaire.

**Valeur vénale** : valeur potentielle d'un bien immobilier s'il était mis en vente. Un expert immobilier peut estimer la valeur vénale ou locative d'un bien.

**Vente immobilière** : la vente est toujours précédée d'un avant-contrat (promesse de vente unilatérale ou bilatérale de vente). Pour qu'une vente soit effective, elle doit faire l'objet d'un acte authentique rédigé obligatoirement par un notaire.

**Vice caché** : vice grave qui aurait rendu la vente impossible si l'acheteur en avait eu connaissance.