



Créforma Plus
Votre Formateur
Professionnel de l'Immobilier

« Lexique de l'immobilier »

- UN ACCOMPAGNEMENT
PROFESSIONNEL
& PERMANENT



LEXIQUE DE L'IMMOBILIER

A

Abattement fiscal

Un abattement fiscal est une mesure légale qui permet de réduire la base d'une imposition d'une personne, en l'exonérant d'impôt sur une partie des revenus. La liste des abattements change à chaque fois qu'une loi de finances est adoptée ou modifiée.

Attention, un abattement est différent d'une réduction d'impôts. Un abattement concerne les revenus imposables, alors que la réduction d'impôts concerne l'impôt en lui-même.

Acompte

Lors de la signature d'une promesse synallagmatique de vente, il est d'usage que l'acquéreur verse un acompte. Son montant est généralement de 10 % du prix de vente. Si la vente est actée, cet acompte viendra en déduction du prix de vente. Il peut faire l'objet d'une restitution si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation dans le délai imparti ou si, passé ce délai, il s'avère que les conditions suspensives n'ont pu être réalisées. Si l'acheteur change d'avis, au-delà de la période de rétractation, l'acompte reste acquis par le vendeur.

Acquêts

Les acquêts sont des biens acquis pendant le mariage, contrairement aux biens acquis avant le mariage qui sont des biens propres.

Acte authentique

Un acte authentique désigne un acte reçu avec les solennités requises par un notaire (officier public) ayant compétence pour instrumenter dans le lieu où il a été rédigé. On l'appelle également acte notarié. La signature de l'acte authentique intervient à l'issue du processus de vente, donc après la signature d'un avant-contrat (promesse de vente ou compromis), après la levée des conditions suspensives prévues à l'avant contrat et le recueil de l'ensemble des pièces demandées. Cet acte peut être effectué sur un support électronique tout en conservant ses qualités originelles. En France, l'acte notarié constitue le plus haut degré de preuve.



Acte extrajudiciaire

On parle d'acte extrajudiciaire pour qualifier un acte effectué par un officier public en dehors d'une procédure judiciaire. Par exemple, si un propriétaire met fin au bail de son locataire en passant un huissier, l'acte dressé par ce dernier est un acte extrajudiciaire, puisque le contentieux entre les deux parties n'est pas traité devant une juridiction. Seuls les actes extrajudiciaires dressés par un huissier de justice, et non par un notaire, peuvent bénéficier de la signification. Cette modalité utilisée pour transmettre les documents donne date et contenu certains aux actes, ce qui empêche toute forme de contestation.

Acte notarié

Un acte notarié est un acte juridique solennel établi et signé par un notaire. On parle également d'acte authentique. L'acte notarié fait foi dans son contenu, s'agissant d'éléments constatés et vérifiés par le notaire, et sa date est certaine. L'acte notarié compte un seul exemplaire original qui est conservé par le notaire. Des copies authentiques des actes sont remises au vendeur et à l'acheteur. Aujourd'hui, les actes peuvent se faire sur support électronique tout en conservant leurs qualités originelles.

Acte sous seing privé

L'acte sous-seing privé désigne un acte passé entre deux contractants, en l'occurrence un vendeur et un acheteur, sans l'intervention d'un notaire. On parle aussi d'acte « sous signature privée ». Ce document peut être rédigé par les parties prenantes, mais également par un tiers, comme l'agent immobilier, par exemple. Le document doit préciser les obligations réciproques et est établi en autant d'exemplaires qu'il y a de signataires. Chacun des exemplaires originaux doit préciser le nombre d'originaux qui ont été signés.

Acte synallagmatique

Les actes synallagmatiques sont soumis à l'exigence de l'original multiple.

Chaque partie ayant un intérêt distinct doit avoir un exemplaire de l'acte. Sur chacun de ces actes doivent apparaître autant de signatures que de parties à l'acte ainsi que la mention du nombre d'actes originaux qui ont été établis. Cette dernière formalité permet par exemple au juge en cas de contentieux de savoir si d'autres exemplaires existent afin de vérifier l'intégrité de la copie qu'il a en sa possession. La sanction en est la nullité de l'acte. Celle-ci s'impose de principe.

Acte unilatéral

Les actes unilatéraux qui constatent par exemple une promesse unilatérale de somme d'argent ou de choses fongibles (article 1326 du Code Civil) sont aussi soumis à certaines formalités. Outre la signature des parties à l'acte, il faut que la quantité ou que la somme due soit écrite de la main de celui qui s'engage, permettant de garantir l'intégrité de l'acte.

D'évidence, l'acte sous-seing privé ne fait pas foi comme l'acte authentique qui est rédigé par un officier public ou une autorité publique. La preuve contraire peut être établie.



ADEME

ADEME est l'agence de l'Environnement de la Maîtrise de l'Energie. C'est un établissement de l'Etat qui aide les collectivités territoriales, les particuliers et les entreprises dans leur projet en les sensibilisant au développement durable.

ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement)

Créées à l'initiative du département et de l'Etat, les Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL) ont pour mission d'informer les usagers sur leurs droits et obligations en matière de logement et de les conseiller, notamment en ce qui concerne les conditions d'accès au parc locatif et leurs projets d'accession à la propriété. Présentes sur l'ensemble du territoire, les ADIL sont fédérées au sein de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement – www.anil.org).

Adjudication

L'adjudication est le fait qu'un notaire ou qu'une juge attribue un immeuble suite à une mise aux enchères. Le bien immobilier est donc attribué à la personne offrant le montant le plus élevé. Une visite préalable à la vente du bien est obligatoire.

Administrateur de biens

Ce spécialiste de l'immobilier est un professionnel gérant des logements ou des locaux pour le compte de particuliers ou d'entreprises. Ses missions : • la gestion locative des biens (recherche de locataires, rédaction des baux, etc.) ; • la gestion des lieux (entretien, syndic de copropriétés, règlement de litige, etc.) ; • la valorisation du patrimoine immobilier de ses clients. L'administrateur de biens est aussi appelé gérant d'immeubles ou gestionnaire de patrimoine, selon les missions confiées.

Agent commercial

Selon l'article L.134-1 du Code de commerce, l'agent commercial est un mandataire qui est chargé de négocier et, éventuellement, de conclure des contrats de vente, d'achat, de location prestation de services, au nom et pour le compte de commerçants. Dans le cadre immobilier, l'agent commercial est indépendant, il n'est pas salarié d'une agence, mais travaille au nom de celle-ci. Pour devenir agent commercial, il faut s'inscrire auprès du tribunal de commerce en présentant au moins un contrat avec une agence immobilière.

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...

Agent immobilier

Professionnel de l'immobilier, l'agent immobilier est titulaire d'une carte professionnelle s'il possède sa propre agence. S'il est amené à détenir des fonds (comme des dépôts de garantie), l'agent



immobilier doit souscrire des garanties financières et des assurances spécifiques. Son activité consiste à réaliser des transactions immobilières en tant qu'intermédiaire : vente, achat, location de logements ou de fonds de commerce. Il peut également intervenir en tant que syndic professionnel.

Allocations logement

Une allocation logement peut être versée, sous certaines conditions de ressources, à toute personne qui loue ou qui achète un logement. Ces allocations sont de trois types : • Aide Personnalisée au Logement (APL) ; • Allocation de Logement Familiale (ALF) ; • Allocation de Logement Sociale (ALS). Pour obtenir des précisions sur ces différentes aides au logement ou déposer une demande, le plus simple est de se rapprocher de sa CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

Agence nationale de l'habitat (ANAH)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat subventionne les travaux d'amélioration réalisés dans les logements situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans appartenant à des propriétaires privés, donnés en location à titre de résidence principale et assujettis à la taxe additionnelle au droit de bail (TADB), ou exonérés de celle-ci en raison du montant du loyer.

Amortissement

Perte de valeur d'un bien immobilier qui s'étale progressivement sur toute sa durée de vie. Lorsque l'on achète un logement, il n'y a plus de loyer à payer. Cet achat allège donc d'une charge appelée amortissement.

Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)

C'est un établissement public placé sous la tutelle du ministère de l'Écologie. Elle exerce une mission d'information, d'étude et de conseil dans différents domaines relatifs au développement durable, comme la gestion des déchets, la qualité de l'air, les économies d'énergie ou encore la lutte contre les nuisances sonores.

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

Cette association à but non lucratif, créée sous l'impulsion des pouvoirs publics, en mars 1975, est placée sous la tutelle du ministère en charge du Logement. Elle exerce une mission de conseil juridique, économique et fiscal, offrant aux particuliers une information claire et pertinente sur tout ce qui touche au logement.

Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

C'est un établissement public, à caractère industriel et commercial (EPIC), placé sous l'égide du comité interministériel des Villes. ANRU voit le jour en 2004 pour financer et mettre en œuvre la restructuration des zones urbaines en difficulté, dans un souci de cohésion communautaire et de développement durable.



Appel de charges

L'appel de charges est un courrier adressé aux copropriétaires par le syndic afin de les enjoindre à régler leurs charges de copropriété. Ce courrier leur est envoyé le premier jour de chaque trimestre ou à une date fixée par l'assemblée des copropriétaires. L'appel de charges réunit les charges générales, c'est-à-dire les frais d'entretien et d'administration de l'immeuble, et les charges spéciales (ascenseur, chauffage des parties communes...). Les charges générales concernent tous les propriétaires, au prorata du nombre de biens et de la surface de ceux-ci, tandis que les charges spéciales ne s'appliquent qu'à ceux qui en ont l'usage. L'appel de charges correspond à un quart du budget annuel prévisionnel de l'immeuble, c'est pourquoi il est strictement le même à chaque échéance. À la fin de l'année, le syndic procède à la régularisation des charges et peut alors rembourser un trop-perçu ou demander le paiement d'un complément, que l'on nomme alors « régularisation d'appel de fonds ».

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, accédant 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.

Appel de fonds

C'est la demande adressée aux copropriétaires de régler les montants dus pour les charges récurrentes (ménages, énergie, assurance...) ou pour des charges exceptionnelles liées à des travaux, par exemple. Le montant des appels de fonds se détermine en assemblée générale. C'est le syndic qui se charge d'effectuer l'appel de fonds, en faisant parvenir un courrier aux copropriétaires. On parle aussi d'appel de fonds à propos des sommes versées par l'acheteur d'un logement neuf en l'état futur d'achèvement selon des échéances déterminées en fonction de l'avancement des travaux.

Apport personnel

C'est la somme dont dispose une personne désireuse d'acquérir un bien immobilier. Cet argent peut avoir des origines diverses : épargne, héritage... Avoir un apport personnel est important, car les banques exigent, généralement, un apport personnel pour accorder un prêt visant à financer un logement. Chaque banque a ses propres exigences, mais elles demandent, souvent, un apport équivalent à 10 % du prix d'achat. Avoir un apport important permet de limiter le montant du prêt et donc de bénéficier d'un taux d'intérêt plus avantageux.

Assemblée Générale des copropriétaires (AG)

Un immeuble peut abriter des logements appartenant à des propriétaires différents. On parle alors d'une copropriété. L'ensemble des copropriétaires sont réunis au sein du syndicat des copropriétaires qui prend les décisions importantes concernant l'immeuble : vote du budget, décisions relatives à des



travaux, validation des comptes... Pour ce faire, ils se réunissent en Assemblée Générale (AG), au minimum une fois par an. Les décisions prises sont consignées dans le procès-verbal rédigé par le syndic de copropriété.

Arrhes

Sommes versées lors de la conclusion d'un contrat. L'acquéreur a toujours la possibilité de se désengager (sauf si le contrat comporte des dispositions particulières), mais il perdra alors le montant des arrhes versés. De son côté, le vendeur peut aussi se désister, mais il devra alors verser à l'acquéreur une somme égale à deux fois le montant des arrhes.

Assurance

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

Assurance construction Dommages-Ouvrage

Cette assurance est à souscrire - avant tout démarrage des travaux - par un propriétaire qui confie à une entreprise la construction de sa maison ou la réalisation d'importants travaux. En cas de sinistre, l'assureur Dommages-Ouvrage doit proposer en dehors de toute procédure judiciaire une indemnité destinée à permettre la réalisation des travaux nécessaires déterminés par l'expert qu'elle aura mandaté. Il se chargera ensuite d'effectuer ses recours contre l'entreprise responsable. Cette assurance garantit le propriétaire ayant fait exécuter les travaux, mais aussi les propriétaires successifs en cas de revente de la construction, et ce pour une durée de dix ans à compter de la réception des travaux initiaux.

Assurance construction Dommages-Ouvrage

Cette assurance est à souscrire - avant tout démarrage des travaux - par un propriétaire qui confie à une entreprise la construction de sa maison ou la réalisation d'importants travaux. En cas de sinistre, l'assureur Dommages-Ouvrage doit proposer en dehors de toute procédure judiciaire une indemnité destinée à permettre la réalisation des travaux nécessaires déterminés par l'expert qu'elle aura mandaté. Il se chargera ensuite d'effectuer ses recours contre l'entreprise responsable. Cette assurance garantit le propriétaire ayant fait exécuter les travaux, mais aussi les propriétaires successifs en cas de revente de la construction, et ce pour une durée de dix ans à compter de la réception des travaux initiaux.

Assurance décès invalidité

Type d'assurance comprenant à la fois les garanties d'une assurance décès et celles d'une assurance invalidité. Cette couverture protège l'emprunteur, sa famille et l'établissement de crédit. En France, elle est souvent exigée par les banques lors de la souscription d'un emprunt immobilier. L'assurance décès invalidité peut également proposer, en option, une couverture en cas de perte d'emploi.



Assurance emprunteur

Dans le cadre d'un crédit immobilier, l'assurance emprunteur garantit le remboursement intégral du capital restant dû en cas de décès ou d'invalidité permanente de l'emprunteur. Elle peut aussi, selon les formules, prendre en charge le paiement des échéances en cas d'incapacité temporaire de travail ou de perte d'emploi. Il est impossible d'obtenir un crédit immobilier sans assurance.

Assurance loyers impayés

Pour couvrir le risque d'impayés de ses locataires, le bailleur peut souscrire une assurance loyers impayés, appelée également garantie loyers impayés. L'assurance peut être souscrite soit par l'intermédiaire de l'agent immobilier auquel est confiée la gestion des biens, soit directement auprès d'une compagnie d'assurance.

Les garanties offertes sont déterminées par le contrat d'assurance. L'assurance couvre ainsi fréquemment, au-delà de la défaillance du locataire relative au loyer et aux charges, les dégradations locatives et les frais exposés lors de la procédure judiciaire menée contre le locataire.

En contrepartie de sa couverture, l'assureur exige généralement que le locataire réponde à différents critères de solvabilité.

Assurance habitation

Contrat d'assurance dont le but est de protéger un logement, ainsi que les biens qu'il renferme, contre divers sinistres qui peuvent survenir (incendie, cambriolage, vandalisme, dégâts des eaux, etc.). L'assurance habitation prend en charge la responsabilité civile du souscripteur et celle des membres de sa famille. Elle est obligatoire pour les locataires d'appartements ou de maisons individuelles.

Assurance RCP (Responsabilité Civile Professionnelle)

L'assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) couvre les dommages liés à l'exercice de l'activité professionnelle. Elle protège notamment contre les dommages que le matériel, les salariés ou le chef d'entreprise lui-même pourrait causer à des tiers et contre les préjudices liés à la livraison d'un matériel défectueux ou à l'établissement d'un contrat fautif. L'assurance Responsabilité Civile professionnelle est obligatoire pour les agents immobiliers (y compris les agents commerciaux)

Autofinancement

Dans le cadre d'un investissement locatif, le terme "autofinancement" signifie que le loyer mensuel généré par votre investissement permet de couvrir toutes les charges : mensualités du crédit, charges d'entretien et de copropriété, la taxe foncière, l'éventuelle vacance locative ou turnover, les impôts et les prélèvements sociaux, les frais de gestion locative, etc.

L'autofinancement est le Graal de l'investissement locatif.

Avenant

L'avenant désigne un acte que l'on ajoute à un contrat pour le compléter ou le modifier. Son contenu et sa formulation sont donc aussi importants que ceux du contrat initial. On peut ajouter des avenants à tous les types de contrats, mais on les trouve plus fréquemment dans le droit des assurances et dans



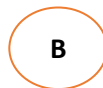
l'immobilier. Propriétaire et locataire peuvent, par exemple, faire inscrire un « avenant au bail » pour modifier la durée de location du bien

Axonométrie

L'axonométrie est un mode de représentation spatiale d'un ouvrage à trois dimensions qui associe une vue en plan, une vue en élévation et une vue en coupe. Il est particulièrement utilisé en architecture car il permet de représenter un projet en trois dimensions sur un seul et même dessin, ce qui permet de se rendre compte du volume qu'il occupe.

Ayant droit

Personne bénéficiant d'un droit en raison de sa situation juridique, fiscale, financière, ou d'un lien familial avec le bénéficiaire direct de ce droit. Le terme ayant droit est particulièrement et ordinairement utilisé lors d'une succession, pour désigner un héritier.



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 commercial

C'est un contrat de location qui porte sur un local abritant une activité commerciale, industrielle ou artisanale. On parle généralement de « bail 3-6-9 » puisque ce bail est signé pour 9 ans, au minimum, mais le locataire conserve la possibilité de quitter son local à l'issue de périodes de 3 ans. Visant à protéger le locataire, le bail commercial est plus compliqué à résilier pour le propriétaire. A l'issue du bail, il peut choisir de ne pas le renouveler, mais peut alors être amené à verser une indemnité au locataire, pour préjudice.

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 les lois du 23 décembre 1986 et 6 juillet 1989. Ils engagent le bailleur trois ans au minimum, le locataire pouvant résilier à tout moment, avec un préavis de 3 mois.



Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique ou « emphytéose » se caractérise par sa durée, au moins 18 ans et au plus 99 ans. Pendant la durée du bail, le locataire a la possibilité de sous-louer une partie des espaces loués. Il peut également procéder à des améliorations et même effectuer certaines constructions, mais, à l'issue de la durée du bail, ces réalisations deviennent, en principe, la propriété du bailleur. Ce bail est souvent utilisé par des collectivités locales ou des investisseurs louant des bâtiments à usage commercial ou industriel.

Bail mixte

Le bail mixte est un contrat de location par lequel un propriétaire (le bailleur) loue à un tiers (le preneur) un bien immobilier dont une partie est destinée à l'habitation du locataire et l'autre pour l'exercice de son activité professionnelle. Les avocats ou bien les médecins sont quelques-unes des professions qui ont recours à ce bail. Il impose au locataire, comme au propriétaire, certaines conditions et obligations. Le bail doit, par exemple, être signé pour au moins 3 ans lorsque le propriétaire est une personne physique et 6 ans lorsqu'il s'agit d'une personne morale. Le bailleur et le preneur doivent aussi s'assurer que l'exercice de l'activité professionnelle envisagée dans l'immeuble est autorisé tant par l'administration que par la copropriété.

Bail notarié

Le bail notarié est le contrat de location rédigé et signé par un notaire. En effet, un bail peut être un acte sous seing privé, c'est à dire directement rédigé par le propriétaire ou l'agent immobilier, ou un acte authentique, rédigé et signé par un officier public (le notaire) qui garantit la sécurité des informations s'y trouvant.

Bail professionnel

Le bail professionnel concerne la location des locaux utilisés pour une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne principalement les professions libérales : professionnel de santé, avocat, architecte... Il est souvent privilégié au bail commercial, car il offre davantage de souplesse. Il doit néanmoins être signé pour 6 ans, au moins, et comme pour le bail mixte, le bailleur et le preneur doivent s'assurer que l'exercice de l'activité professionnelle envisagée dans l'immeuble est autorisé tant par l'administration que par la copropriété.

Bailleur

Le bailleur est le propriétaire d'un bien mobilier ou immobilier qui met en location son bien et devient alors propriétaire-bailleur. Il s'agit soit d'une personne physique soit d'une personne morale (société, groupe, mutuelle, banque...). Le bailleur est donc le propriétaire qui met son bien à disposition d'un locataire (le preneur) en contrepartie du paiement d'un loyer.

Bâtiment

Un bâtiment, ou encore un édifice, est une construction immobilière destinée d'une part à servir d'abri, c'est-à-dire à protéger des intempéries des personnes, des biens et des activités, d'autre part à manifester leur permanence comme fonction sociale, politique ou culturelle.



L'art de concevoir des bâtiments s'appelle l'architecture, tandis que celui de les disposer à l'échelle de la ville s'appelle urbanisme. La construction des bâtiments relève de spécialités professionnelles définies, appelées corps d'état, qui forment ensemble le secteur du bâtiment.

Elle nécessite aussi l'intervention de professions particulières comme les métreaux, les ingénieurs, les décorateurs, les contrôleurs, les géomètres, etc.

BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Le label BBC est accordé aux bâtiments respectant différents critères en matière de consommation énergétique. Pour l'obtenir, le projet doit afficher une consommation d'énergie inférieure à 50 kWh en énergie primaire (chauffage, éclairage, ventilation, eau chaude...), par m² de surface habitable, par an. Les exigences en matière de consommation d'énergie évoluant régulièrement, pour obtenir le BBC Effinergie 2017, le bâtiment doit, au préalable, être conforme à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012).

BIC

Les BIC, bénéfices industriels et commerciaux, concernent les revenus des travailleurs indépendants exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale, mais aussi les revenus issus de la location meublée

Bien foncier

Désigne un bien immobilier (maison, terres, appartement...).

Bien immobilier

Le terme « bien immobilier » sert à désigner un bien par définition « immobile », tel un appartement, une maison, un bâtiment ou un terrain. Il existe 3 types de biens immobiliers : les immeubles par nature (terrains et bâtiments rattachés au sol), les biens immobiliers par destination (les biens meubles attachés par le propriétaire à un bien immobilier) et ceux qui le sont par l'objet auquel ils s'appliquent (servitudes, services fonciers, usufruit des biens immobiliers).

Bon de visite

Lors de la visite d'un bien à vendre, l'agent immobilier demande généralement aux visiteurs et acheteurs potentiels, de signer un bon de visite. Ce document permet à l'agent immobilier d'attester qu'il a bien fait visiter le logement qu'il est chargé de vendre, auprès du vendeur qui lui a confié cette mission. Sans ce bon, le paiement de sa commission pourrait aussi lui être contesté. Le visiteur intéressé pourrait, par exemple, se rapprocher directement du vendeur pour négocier et ainsi ne pas avoir à régler de frais d'agence.

Bornage

Le bornage est une opération qui consiste à délimiter deux propriétés voisines. Les propriétaires peuvent y procéder amiablement : un géomètre expert détermine la limite séparative des deux



terrains et pose les bornes. En cas de désaccord, un des propriétaires peut saisir le juge afin de faire procéder à un bornage judiciaire.

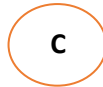
Bouquet

Dans le cadre de la vente en viager, le prix fixé est payé selon deux modalités : la rente et le bouquet. Le bouquet représente une fraction du prix que l'acquéreur verse lors de la signature de l'acte de vente. Son montant est fixé librement entre les parties.

Bulle immobilière

Pour l'expliquer de façon simple, une bulle immobilière est une bulle spéculative caractérisée par une hausse très rapide de la valeur des biens immobiliers sur le marché.

Pour le Prix Nobel d'Economie Joseph Stiglitz, la bulle immobilière est « un état du marché [immobilier] dans lequel la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain, alors que les facteurs fondamentaux ne semblent pas justifier un tel prix ».



Cadastre

Le cadastre recense l'ensemble des propriétés foncières, bâties ou non bâties, des communes. L'administration s'en sert notamment comme base de calcul de la taxe foncière. Pour l'acquéreur d'un bien, cela peut lui permettre de connaître précisément les limites de sa parcelle, sa forme ou bien encore le positionnement du bâti. Le registre du cadastre est consultable, gratuitement, auprès des services de la mairie concernée ou bien encore en ligne à l'adresse suivante : www.cadastre.gouv.fr

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, ...

Carence

C'est l'absence de locataire au démarrage de la mise en location d'un bien

Carte professionnelle

Afin de pouvoir exercer un métier lié aux transactions immobilières, toute agence doit pouvoir justifier d'une carte professionnelle. Cette dernière est absolument obligatoire pour pouvoir réaliser des transactions et doit être renouvelée chaque année auprès de la préfecture via les chambres de



commerce et d'industrie. Le numéro de la carte professionnelle doit figurer sur l'ensemble des documents émis par l'agence, et notamment les mandats de vente ou d'acquisition, les mandats de location ou de recherche de biens à louer. Pour obtenir une carte professionnelle, il est nécessaire de fournir son état civil, un diplôme et justifier d'une expérience de 3 ans minimum dans le secteur immobilier. Il faut également disposer d'une attestation de souscription à une assurance de responsabilité civile professionnelle ainsi qu'une garantie financière accordée par un assureur ou un banquier. Enfin, un extrait de casier judiciaire prouvant l'absence de délit sera également obligatoire pour bénéficier du précieux sésame administratif et pour se lancer dans l'aventure immobilière.

Cash-flow

Cet anglicisme désigne tout simplement l'argent qu'il reste une fois encaissés les loyers et les mensualités de prêt ainsi que toutes les charges payées. Pour connaître le véritable cash-flow généré par un investissement locatif, on mensualise les charges payées en général annuellement comme la taxe foncière.

En résumé $\text{cash-flow} = \text{loyer} - (\text{mensualités de prêt} + \text{ensemble des charges mensualisées})$

Cautiion bancaire

La caution bancaire est un acte de la banque par lequel elle s'engage à payer le Bailleur en cas de défaut de paiement du locataire. Une caution bancaire peut être donnée en lieu et place du dépôt de garantie. La caution bancaire n'est pas susceptible d'ouvrir droit aux intérêts.

Cautiion personnelle

Personne donnant l'engagement envers un prêteur, à titre de garantie, remplir l'obligation de paiement de l'emprunteur principal en cas de défaillance de celui-ci. Elle engage tout son patrimoine

Cautiion simple

En cas de défaillance de celui pour lequel une personne s'est portée caution « simple », le créancier devra se retourner d'abord vers son débiteur. Ce n'est que s'il n'obtient pas satisfaction (insolvabilité ou échec de la procédure) qu'il pourra se retourner vers la caution dans un second temps.

Cautiion solidaire

En cas de défaillance de celui pour lequel on s'est porté caution « solidaire », le créancier/bailleur pourra poursuivre directement la caution sans avoir exercé de recours préalable auprès du débiteur/locataire. En clair, il sera libre de choisir.

Le C.E.L. (Compte Epargne Logement)

Le C.E.L. ou Compte Epargne Logement est un système de placement réglementé, rémunéré par des intérêts. Il offre à la fois les avantages d'un compte d'épargne et ceux d'un prêt d'épargne en vue de l'acquisition d'un logement. Il s'agit d'une excellente alternative pour épargner sur une période



illimitée et pour se constituer un apport personnel dans l'objectif de financer un projet immobilier, tel qu'un achat d'un bien immobilier, un investissement ou encore pour réaliser des travaux d'entretien ou de rénovation. Après 18 mois, il permet d'obtenir une prime d'État et un crédit bancaire, sous certaines conditions.

Cenci-Bouvard

Dispositif fiscal qui ouvre droit aux acquéreurs d'un bien dans une résidence avec services pour étudiants, touristes, seniors dépendants ou non, à une réduction d'impôt de 11 % pendant 9 ans et à une récupération de la TVA. Le bien est loué en bail commercial via une société d'exploitation.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permettant de savoir si l'opération immobilière envisagée est réalisable. Il a une durée de validité de 18 mois à compter de sa délivrance. La demande se fait auprès de la mairie de la commune concernée (formulaire CERFA à renseigner).

Cession

La cession désigne l'action de vendre un bien ou une propriété à un acquéreur clairement identifié. Pour qu'une cession soit considérée comme valable, il faut qu'elle respecte un certain nombre de critères comme celui de la pleine capacité des deux parties : acquéreur et vendeur. Par ailleurs, la cession se réalise qu'à partir du moment où les deux parties trouvent un accord parfait sur le prix de celle-ci ainsi que sur les modalités qui la suivent comme les délais de paiement. En matière d'immobilier, il est possible de céder un bien comme une maison ou un appartement. Il est également possible de céder une créance, soit un montant qui nous est dû par une tierce personne. Le sous-jacent cédé doit en revanche être clairement identifiable afin que le transfert de propriété ne souffre d'aucune contestation possible.

Charges de copropriété

Ces charges regroupent toutes les dépenses de la copropriété. Il y a des charges dites « générales » liées aux frais récurrents (entretien, assurance...) et des charges « spéciales » relatives aux services collectifs et aux équipements : ascenseur, interphone, raccordement internet... Les charges sont réparties entre les copropriétaires selon leur quote-part, mais aussi pour les charges « spéciales », en fonction de leur utilité. L'appartement du rez-de-chaussée n'a pas à payer les dépenses d'ascenseur, par exemple.

Charges locatives

Ce sont les charges supportées par le locataire d'un logement. Comme le bailleur règle généralement ces charges directement auprès du syndic de copropriété, il en demande ensuite le remboursement à son locataire, on parle de charges « récupérables ». Elles concernent par exemple les dépenses relatives à la consommation d'eau ou de chauffage et celles liées à l'entretien et au fonctionnement : ascenseur, entretien des communs et des espaces verts, électricité... Le montant des charges locatives doit être justifié.



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.

CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique)

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique permet de réduire l'impôt du foyer à hauteur de 30 % des dépenses engagées dans l'année pour des travaux ou équipements d'amélioration énergétique. Cela inclut par exemple une chaudière à condensation, une pompe à chaleur ou divers matériaux d'isolation thermique.

Clause pénale

La clause pénale est une stipulation de nature contractuelle qui peut être prévue dans les promesses synallagmatiques de vente d'un bien immobilier (ou compromis de vente). Le but poursuivi par l'insertion d'une clause pénale dans un compromis de vente est de dissuader les parties de ne pas exécuter leurs engagements par la perspective du versement d'une indemnité financière destinée également à compenser le préjudice subi par la partie victime de la défaillance, sans avoir à solliciter un juge.

Clause résolutoire

La clause résolutoire est une clause d'un contrat selon laquelle il prendra fin automatiquement si l'une des parties ne respecte pas ses engagements.

Une telle clause est contenue généralement dans les baux. Elle permet alors au bailleur, en cas de non-paiement des loyers à la date prévue, de mettre fin au bail automatiquement.

A défaut de contenir une telle clause, la résiliation du contrat devra être demandée au juge : il s'agit d'une résiliation judiciaire.

Clause de solidarité

Disposition insérée au contrat de bail et stipulant qu'un colocataire sera tenu à payer l'intégralité du loyer en cas de défaillance d'un autre colocataire.

Clause d'interdiction d'aliéner

Un acte de donation peut prévoir que le bien transmis ne pourra pas être vendu, échangé ou donné. Une telle clause n'est valable qu'à condition d'être limitée dans le temps et de se fonder sur un intérêt sérieux et légitime. En effet, la clause d'inaliénabilité a pour but de protéger aussi bien un donataire dont la gestion laisserait à désirer qu'un donateur qui se serait réservé l'usufruit du bien cédé.



Code de la construction et de l'habitation

Le Code de la Construction et de l'Habitation est le document qui régit en 7 livres l'ensemble des règles à respecter en matière de construction, de promotion immobilière ou de toute autre question liée au secteur de l'immobilier

Co emprunteur

Le terme « co-emprunteur » désigne une personne ayant signé un contrat de prêt en commun avec un autre emprunteur. Le co emprunteur peut être le concubin, le conjoint, un partenaire financier ou n'importe quel autre individu acceptant d'engager sa responsabilité pour rembourser la dette contractée. L'organisme de crédit prêteur peut exiger de chaque co-emprunteur le remboursement intégral du prêt dans le cas d'incidents de paiement.

Colocation

On parle de colocation quand plusieurs locataires vivent sous un même toit et se partagent l'espace disponible. Le propriétaire des lieux a deux options pour le bail : un contrat de bail individuel avec chacun des colocataires ou alors un seul contrat signé avec l'ensemble des locataires. Chacun d'eux a des avantages et des inconvénients que le propriétaire doit connaître afin d'opter pour la solution la plus pertinente, compte tenu de ses priorités et des relations qu'entretiennent les colocataires entre eux. A noter, signer un bail de colocation est obligatoire.

Comité consultatif du secteur financier (CCSF)

Le comité consultatif du secteur financier (CCSF) est un organisme public créé par la loi de sécurité financière en 2003. Il a pour objet de surveiller les relations entretenues par les banques, les assurances, les entreprises d'investissement et les organismes de crédit avec leur clientèle. Dans son rapport annuel, le CCSF est amené régulièrement à émettre des recommandations, visant par exemple à offrir une meilleure protection à l'emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier.

Commission

La commission désigne le modèle sur lequel se base la rémunération perçue par un agent immobilier dans le cadre d'une transaction. Dans la plupart des cas, elle n'est pas fixe mais variable : il s'agit d'un pourcentage du montant total de la transaction. Le principe de la commission est très majoritairement pratiqué dans les professions immobilières.

Commission d'agence

La commission d'agence désigne le montant perçu par une agence immobilière pour avoir su jouer le rôle d'intermédiation qui est le sien entre un acheteur et un vendeur ou un bailleur et un preneur. Un taux de commission est fixé dès la signature du mandat de vente ou du mandat de location, évitant ainsi toute discussion lors de la réalisation de la transaction. Le montant dû au titre de la commission d'agence dans le cadre d'un mandat de vente doit figurer dans la promesse, la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que dans l'acte authentique de vente. Dans le cadre d'un mandat de location, en cas de



partage du montant de la commission d'agence entre le preneur et le bailleur, il convient de faire figurer au bail la répartition de la commission d'agence. La commission d'agence est versée lors de la signature de l'acte définitif, c'est-à-dire après levée de l'ensemble des conditions suspensives le cas échéant.

Compromis de vente

Le compromis de vente, ou promesse synallagmatique de vente, est un acte qui précède la signature de l'acte authentique de vente d'un bien immobilier. Il doit notamment mentionner la nature du bien cédé et le prix de vente sur lequel les deux parties se sont entendues (la chose et le prix). Toute condition suspensive qui, tant qu'elle n'est pas réalisée, suspend l'existence du contrat doit aussi y figurer. L'acquéreur dispose de dix jours pour se désengager par courrier recommandé avec accusé de réception. Passé ce délai de dix jours, l'acquéreur ne peut plus se rétracter. Si l'une des deux parties ne respecte pas les engagements inscrits dans le compromis de vente, la partie lésée a le droit de saisir la justice et de demander des dommages et intérêts. Si les conditions suspensives ne sont pas réalisées, l'acquéreur peut se rétracter sans frais

Conditions suspensives

Les conditions suspensives sont des clauses qui permettent de suspendre l'exécution d'un contrat à la survenance d'un événement. Par exemple, le compromis de vente doit obligatoirement prévoir une condition suspensive liée à l'obtention du prêt, dès lors que l'acheteur finance son achat via un emprunt. Si l'acheteur n'obtient pas son prêt, il a la possibilité de renoncer à la vente et son dépôt de garantie lui est rendu, à condition qu'il ait procédé à sa demande de prêt dans les conditions et délais prévus à la promesse et qu'il respecte le délai convenu entre les parties pour se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive. Il est important d'être très attentif à ces clauses et à la façon dont elles sont rédigées afin d'éviter les ambiguïtés.

Congé

Acte unilatéral préalable à la rupture d'un contrat de location. Il émane soit du locataire, soit du bailleur et dans des conditions précises de durée (préavis) et de forme.

Conseil syndical

Le conseil syndical a pour rôle et mission d'assister le syndic et de contrôler celui-ci dans la gestion d'une copropriété. Cet organe consultatif se charge d'établir un lien entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic, mais il ne dispose pas de pouvoir de gestion, ni de décision. Sa mise en place est obligatoire au sein d'une copropriété, à moins que l'Assemblée Générale ne s'y oppose. Peuvent être membres du conseil syndical : les copropriétaires, les associés de la société propriétaire de l'immeuble, les acquéreurs à terme, leurs représentants légaux, leurs mandataires ou leurs usufruitiers.

Conservation des hypothèques

La Conservation des hypothèques est une institution française administrative et fiscale de la Direction générale des impôts (DGI). Il en existe plus de 300 en France.



La conservation des hypothèques a une mission fiscale qui consiste à récolter les droits et taxes d'enregistrement des actes authentiques.

La procédure d'enregistrement est une procédure administrative, qui ne confère aux actes publiés qu'une présomption de preuve.

En outre, elle possède aussi une mission foncière et patrimoniale, par la publication et la conservation de tous les droits existants sur les immeubles (servitude, Hypothèque, Usufruit...). Ainsi, toute personne qui en fait la demande est en droit d'obtenir des informations sur la situation patrimoniale de personnes ou la situation juridique d'immeubles.

L'ensemble des informations contenues dans les actes soumis à enregistrement est transcrit obligatoirement dans le fichier immobilier. Il a été créé par le décret 55-22 du 4 janvier 1955. Il est composé pour chaque commune et décrit la situation juridique de chaque parcelle et immeuble.

Contrat de location

Le contrat de location, appelé aussi bail, est un document qui officialise les engagements liant un bailleur et un preneur (le locataire). Le premier s'y engage à mettre un bien à disposition du second. Le locataire, de son côté, s'engage à payer un loyer pour l'utilisation de ce bien. L'article 1713 du Code civil stipule qu'un contrat de location s'applique à des « biens meubles ou immeubles ». Dans le domaine de l'immobilier, il existe différents contrats de location en fonction de la nature du local. On recense le bail commercial pour des locaux destinés à une activité artisanale, commerciale, agricole ou industrielle, le bail professionnel destiné principalement aux professions libérales (médecin, architecte, avocat, etc.) et le bail d'habitation qui concerne des logements vides ou meublés.

Contrat de réservation

Appelé aussi contrat préliminaire, est prévu dans le cadre de l'acquisition d'un local à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel) sur plan. Le vendeur prend l'engagement de réserver tel ou tel bien en contrepartie d'un dépôt de garantie sur un compte spécial. Il peut être conclu sous condition suspensive. Le contrat de réservation n'est pas obligatoire mais, dans la pratique, il est toujours utilisé.

Convention AERAS

Ratifiée par les pouvoirs publics et plusieurs syndicats professionnels, la convention AERAS (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé) est un texte permettant à un individu, qui a, ou a eu dans le passé, un problème de santé sérieux, d'obtenir plus facilement un crédit immobilier ou un prêt à la consommation.

Copropriété

Une copropriété désigne l'organisation d'un immeuble qui abrite des appartements ou des locaux appartenant à différents propriétaires. On fait, à ce titre, la distinction entre les parties dites privatives (les appartements, les locaux) et les parties dites communes comme la cage d'escalier, un jardin non privatif ou le gros œuvre. Chacun des copropriétaires est propriétaire d'un lot de copropriété qui se



compose de sa partie privée et d'une quote-part des espaces communs. La copropriété est représentée par un syndic.

Courtier immobilier

Le courtier immobilier a le rôle d'intermédiaire entre un organisme financier et un futur acquéreur à la recherche d'un crédit immobilier pour financer son projet. Le courtier s'occupe donc de démarcher plusieurs établissements prêteurs et de négocier les meilleurs taux d'emprunt. Tout comme l'agent immobilier, la profession de courtier est encadrée par la loi Hoguet.

C.O.S. (Coefficient d'occupation des sols)

Le C.O.S. définit la surface constructible sur un terrain. Ce coefficient de densité maximale autorisée est le résultat du rapport entre la surface cadastrale du terrain en question et la surface constructible hors œuvre nette (SHON). Le calcul de la SHON consiste à retirer à la surface hors œuvre brute (SHOB) constituée par le total des surfaces au plancher de chaque niveau d'une construction les surfaces non habitables, comme le parking, le balcon, le plancher des combles. Le C.O.S. est déterminé par les municipalités.

Créancier

Personne ou organisme financier titulaire d'une créance sur une autre personne ou un autre organisme. Dans le cadre d'un emprunt immobilier, le créancier est l'organisme ou l'établissement qui a accordé le crédit à l'acquéreur. Le Débiteur a nécessairement obligation de remboursement auprès de ce créancier dès que cela est possible.

Crédit d'impôt

Le crédit d'impôt est une somme d'argent soustraite par l'État au montant d'un impôt à payer.

Crédit immobilier

Souscrit auprès d'une banque, un crédit immobilier vise à financer un achat immobilier : un appartement, une maison, un terrain ou des parts d'une SCI. Il peut aussi servir à financer des travaux importants. Pour obtenir ce crédit, le demandeur doit répondre à différentes exigences, notamment en termes de revenus. Une procédure est à respecter tant par la banque que par le demandeur. Par exemple, un délai de réflexion est imposé au demandeur, lors de la réception de l'offre de crédit de la banque.

Crédit in fine

Le crédit in fine est l'une des typologies des prêts immobiliers. Dans le cadre d'un crédit in fine, l'emprunteur rembourse chaque mois les seuls intérêts sur le capital emprunté. C'est en fin de crédit que le montant total du prêt est remboursé. Le crédit in fine est souvent couplé à une assurance-vie qui permet de rembourser plus facilement l'emprunt principal



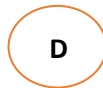
Crédit relais

Le crédit relais est un prêt immobilier permettant d'acheter un nouveau bien avant d'avoir vendu l'actuel. Il consiste en une avance de fonds pour financer le nouvel immeuble en attendant de vendre le précédent.

Il est généralement d'une durée d'un à deux ans. Il permet de financer jusqu'à 80% de la nouvelle acquisition. Son remboursement est assuré par la vente du premier bien.

Crowdfunding immobilier

« Crowdfunding » signifie « financement participatif », appliqué à l'immobilier, donc ! Sur une plateforme en ligne, le porteur d'un projet immobilier propose son besoin de financement (un promoteur immobilier par exemple) ; des investisseurs peuvent alors participer au financement de ce projet en prêtant une certaine somme d'argent. Une fois le projet immobilier achevé, le capital emprunté est reversé aux investisseurs avec un bénéfice en plus.



Débirentier

Dans le cadre de la vente en viager, le débirentier est l'acquéreur du bien, qui doit verser au crédientier le prix de vente, représenté par le bouquet et la rente.

Débiteur

Débiteur, une personne qui a emprunté de l'argent, et qui par conséquent porte une dette envers son créditeur ou Créancier.

Débours

Le terme « débours » désigne les sommes devant être avancées en vertu d'un contrat ou sous l'effet de la loi et qui seront remboursées ultérieurement. Il est souvent utilisé pour nommer les avances demandées par les auxiliaires de justice, tels que les huissiers, les notaires et les avocats, pour couvrir les dépenses non incluses dans leurs honoraires

Dédit

Dans le domaine immobilier, le dédit est l'action qui consiste à revenir sur une intention d'acheter ou de vendre un bien mis en vente sur le marché.

Déduction fiscale

Lorsqu'un contribuable diminue son revenu global déclaré on dit qu'il effectue une déduction fiscale



Déficit foncier

Un propriétaire qui encaisse des loyers intègre ces revenus fonciers dans sa déclaration d'impôt. A ce titre, il déduit les charges qu'il supporte dans le cadre de cette activité comme des intérêts d'emprunt ou des travaux. Si ses charges sont supérieures aux revenus - parce qu'il a entrepris des travaux de rénovation, par exemple -, il peut bénéficier du mécanisme du déficit foncier qui consiste à soustraire de ses revenus imposables, les charges qui excèdent ses revenus, à hauteur de 10.700 euros (en 2017).

Défiscalisation

La défiscalisation immobilière consiste à investir dans un bien pour récupérer une partie de cet investissement sous la forme de réductions d'impôts.

Délai de rétractation (ou délai de réflexion)

Lorsqu'un acheteur d'un bien immobilier signe une promesse ou un compromis de vente, il bénéficie de 10 jours de réflexion. Durant ce délai de rétractation, il peut renoncer à acheter, sans justifier sa décision ou avoir à verser un dédommagement au vendeur. Ce délai court dès le lendemain de la 1ère présentation de la lettre recommandée à l'acquéreur ou de la remise en main propre par le notaire. Si le dernier jour du délai de rétractation tombe un week-end ou un jour férié, il est prorogé au jour ouvrable suivant.

Délégation d'assurance

Une personne qui contracte un crédit immobilier doit également adhérer à une assurance-emprunteur afin que l'organisme de financement puisse jouir d'une protection dans le cas où le souscripteur se trouverait dans l'incapacité de rembourser son emprunt. La banque lui propose alors une assurance-groupe à tarif unique. Grâce à la délégation d'assurance emprunteur, le souscripteur peut s'adresser à un autre assureur que celui offert par l'établissement bancaire et signer un contrat individuel. Cette délégation doit présenter des garanties adaptées à son profil et être validées par son organisme de financement.

Démembrement du droit de propriété

Le démembrement du droit de propriété est un dispositif légal prévu dans le Code civil qui permet de séparer l'usufruit et la nue-propriété. Plus concrètement, la pleine-propriété se divise en usufruit, c'est-à-dire le droit d'utiliser et d'exploiter le bien concerné, et en nue-propriété qui est le droit d'en disposer, c'est-à-dire de le vendre, de le donner ou de le transmettre.

Dépôt de garantie

C'est la somme versée par le locataire au bailleur lors de la conclusion d'un bail pour couvrir les risques liés à la location. Cet argent est conservé par le propriétaire jusqu'à la fin du bail, à l'issue duquel il le restitue au locataire. Si son logement a subi des dégradations, le bailleur peut déduire les frais de réparation ou de casse, du dépôt de garantie. Le montant de ce dernier est encadré : maximum un mois de loyer pour un logement non meublé, deux mois pour un meublé. Le terme « dépôt de garantie » désigne, parfois, l'acompte versé lors de la signature d'une promesse de vente d'un bien immobilier.



Diagnostics immobiliers

Lors de la vente d'un bien immobilier, le vendeur doit fournir à l'acheteur toute une série de diagnostics techniques relatifs au logement. Ces diagnostics composent ce que l'on appelle le Dossier de Diagnostic Technique (DDT). La liste est longue, mais parmi les plus connus il y a les diagnostics « Plomb », « Amiante », « Loi Carrez » ... Le DDT doit être rédigé par un professionnel certifié. A noter, certains diagnostics ont des durées de validité n'excédant pas 6 mois. Le coût du DDT est supporté par le vendeur.

Différé d'amortissement

Période pendant laquelle le débiteur verse uniquement les intérêts d'un emprunt à sa banque sans effectuer de remboursement en capital. L'amortissement du capital emprunté commence lorsque le différé d'amortissement prend fin

Divorce

Le divorce est la rupture du mariage, prononcée par une décision de justice.

Il existe deux grandes sortes de divorce :

Le divorce par consentement mutuel, dans lequel les époux s'entendent sur tous les effets du divorce, et rédigent une convention qu'ils soumettent à l'homologation du juge, lequel n'a aucun litige à trancher,

Les autres divorces (pour acceptation du principe de la rupture du mariage, pour faute, pour altération définitive du lien conjugal), dans lesquels le juge tranchera les points de litige entre les époux.

La procédure de divorce est portée devant le Juge aux affaires familiales, qui est un juge du tribunal de grande instance. L'avocat est obligatoire, quelle que soit la procédure de divorce.

Donation

La donation est un acte par lequel une personne, dite le donateur, transmet, de son vivant, la propriété d'un bien à une autre personne, dite le donataire. Il est tout à fait possible de faire une donation portant sur un bien immobilier, mais elle doit obligatoirement se faire devant notaire.

Donation au dernier vivant

Une personne mariée peut établir, par devant notaire, une donation au dernier vivant au bénéfice de son conjoint. Son conjoint bénéficiera ainsi d'une part de biens plus importante que celle que la loi lui octroie. La donation au dernier vivant est un moyen de protéger son conjoint.

Donation avec réserve d'usufruit

Dans le cadre d'une donation, celui qui donne un bien (le donateur) se réserve le droit, par la réserve d'usufruit, d'y habiter et d'en jouir. Cette clause doit être insérée dans l'acte de donation. Le bénéficiaire de la donation ne reçoit que la nue-propriété.



DPE (Diagnostic immobilier de performance énergétique)

Le DPE est un document qui indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie du bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Ce diagnostic doit être établi par un diagnostiqueur professionnel, selon une méthodologie déterminée par la loi. Il doit dater de moins de 10 ans.

Le DPE doit être fourni :

Par le vendeur d'un bien immobilier, lors de la promesse de vente et lors de l'acte authentique,

Par le bailleur, lors de la conclusion d'un bail.

Lors de la vente du bien, l'étiquette énergie du DPE est reproduite sur les publicités en vitrine d'une agence immobilière ou sur Internet ; dans les annonces de la presse écrite, la classe énergétique du bien doit être mentionnée.

Droits de mutation

Ce sont les impôts perçus par l'administration fiscale lorsqu'un bien change de propriétaire. Ils sont payés à l'appui d'une déclaration propre à chaque opération : imprimé n° 2048 – IMM (ventes d'immeubles), imprimé n° 2705 (successions), imprimé n° 2731 (dons familiaux de sommes d'argent), imprimé n° 2735 (dons manuels).

Droit de préemption

Le droit de préemption permet à certaines personnes privées ou publiques d'acquérir prioritairement, un bien immobilier mis en vente. Les collectivités, par exemple, bénéficient de ce droit, dès lors que le bien est situé dans une zone préalablement définie par elles-mêmes. On parle alors de DPU (Droit de Préemption Urbain). Dans certains cas, les particuliers peuvent également bénéficier d'un droit de préemption. Le locataire d'un logement dispose par exemple d'un droit de préemption en cas de vente dudit logement par son propriétaire.

Droit de propriété

Le droit de propriété est régi par l'article 544 du Code civil français « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements ».

Il s'articule autour de trois sous-parties, héritage du droit romain : L'usus, droit d'utiliser un bien, d'en jouir sans le transformer Le fructus, droit de disposer des fruits (récoltes, revenus, dividendes...) de ce bien L'abusus, droit de transformer ce bien, de s'en séparer (de l'aliéner) ou de le détruire.

Les deux premières sous-parties, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de la troisième, constituent l'usufruit, droit réel qui confère à son titulaire le droit d'utiliser et de percevoir les revenus et les biens qui appartiennent à une autre personne. Ce droit est précaire car il prend fin à la mort de l'usufruitier. L'abusus non accompagné d'usus et de fructus est aussi appelé « nue-propriété ».



Droit de rétractation

Possibilité offerte à l'acquéreur d'un bien ou au souscripteur d'un prêt de pouvoir annuler, librement et sans devoir fournir de motif, le contrat qu'il a passé pour peu que sa décision intervienne dans le délai imparti. La durée du délai est variable. À titre d'exemple, l'acquéreur d'un bien immobilier neuf dispose de 7 jours à compter de la date de la signature pour résilier la vente.

Droits de mutation

Les droits de mutation ou droits d'enregistrement sont des impôts payés au notaire lorsqu'un bien change de propriétaire à l'occasion d'une vente. Leur montant varie en fonction de l'opération effectuée. Il existe des droits de mutation à taux réduit (0,715%) ou à taux normal (5,09% ou 5,80%).

Les ventes sont soit soumises aux droits de mutation, soit soumises à la TVA.

Droits de succession

Impôts prélevés sur le capital dont on a hérité et pouvant être collectés par le notaire. Le montant des droits de succession varie selon le degré d'éloignement successoral entre la personne décédée et son héritier.

Droits d'enregistrement

Ce sont les impôts et taxes perçus par l'Etat lors de l'enregistrement des actes accompagnant des transactions à titre onéreux. En matière d'immobilier, sont soumis aux droits d'enregistrement toutes les transactions à titre onéreux (ventes classiques, viager, ventes aux enchères) portant sur tous les types de biens immobiliers (logements, bureaux, terrains), les droits d'usufruit et la nue-propriété, les titres de certaines sociétés. Les droits s'appliquent au prix mentionné dans l'acte authentique en prenant en compte l'ensemble des charges et indemnités dues au vendeur, à l'exception d'une éventuelle commission d'intermédiaire. Les droits sont payés lors de la signature de l'acte authentique. A ces impôts s'ajoutent les émoluments du notaire pour une vente immobilière.

Droit d'usage et d'habitation (DUH)

C'est une prérogative utilisée par le vendeur d'un bien en viager, qui conserve le droit d'utiliser le logement jusqu'à son décès. Le crédientier peut alors y vivre, ou en percevoir les fruits, comme des loyers par exemple. Contrairement à l'usufruit, le DUH restreint l'exploitation du bien immobilier à hauteur des besoins personnels du vendeur.

E

Eco-quartier

Regroupement de biens immobiliers respectueux de l'environnement.



Effet de levier

Effet permettant de réaliser un investissement locatif à l'aide d'un crédit immobilier.

Emphytéote

Bail d'une durée comprise entre 18 et 99 ans portant sur un bien immobilier et conférant un droit réel (emphytéose) au preneur. S'il figure au Code rural (article L. 451-1), le bail emphytéotique n'est pas cantonné pour autant au milieu rural.

Etat des lieux

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 des dégradations commises par le locataire.

L'état des lieux est un document écrit visant à décrire l'état dans lequel est un logement, à une date donnée. L'ajout de photos et d'observations est possible et même conseillé. L'état des lieux est effectué par le locataire et le propriétaire, lorsque le locataire intègre le logement et lorsqu'il le quitte. Le locataire a tout intérêt à être très vigilant lors du premier état des lieux, car il optimise ainsi ses chances de récupérer l'intégralité de son dépôt de garantie, lorsqu'il quittera les lieux.

Etat hypothécaire

L'état hypothécaire est un document délivré par le service de la publicité foncière, qui mentionne l'ensemble des hypothèques inscrites sur le bien immobilier en cause.

Lorsqu'il prépare l'acte authentique de vente du bien, le notaire demande systématiquement un état hypothécaire, afin, s'il y a des hypothèques inscrites sur le bien, de faire procéder à leur mainlevée, c'est-à-dire à leur radiation avant la vente.

Expert immobilier

L'expert immobilier est un professionnel qui a pour mission d'évaluer et d'estimer de manière indépendante la valeur d'un bien. Il doit être totalement impartial pour ne pas fausser l'estimation du bien. Cette profession n'est pas réglementée mais engage le professionnel à faire preuve de nombreuses compétences. Il est doté de fortes connaissances juridiques et techniques, doit connaître les réglementations et contraintes d'urbanisme mais aussi maîtriser les notions de fiscalité. Le champ d'activités de l'expert immobilier est vaste.

Expropriation

Procédure engagée par l'Administration par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier est obligé d'abandonner son bien au profit de l'Etat moyennant indemnité. Elle n'est autorisée que pour la réalisation d'une opération reconnue d'utilité publique.



Expulsion

C'est une procédure qui vise à « forcer » une personne (ou plusieurs) à quitter un logement qu'elle n'avait pas le droit d'occuper (fin de bail, non-paiement du loyer...). Un huissier de justice est chargé de mettre en œuvre l'expulsion, sur décision d'un juge. Il existe cependant ce que l'on appelle la « trêve hivernale » (du 1er novembre au 31 mars) qui est une période pendant laquelle aucune expulsion n'est autorisée, sauf décision contraire du juge ou possibilité de relogement

F

Fisc

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

FNAIM

La Fédération nationale de l'immobilier, plus connue sous l'appellation FNAIM, est une organisation fédérant des agences immobilières, gestionnaires locatifs et gestionnaires de copropriétés.

Fonds de commerce

Le fonds de commerce regroupe un ensemble d'éléments nécessaires à l'exploitation d'une activité par un commerçant. Ces éléments, composant le fonds de commerce sont notamment les marchandises, le matériel (outils, véhicules, mobilier), la clientèle, le bail commercial, le nom commercial...

Le fonds de commerce peut être vendu.

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.

Foncière

La foncière ou société foncière est une entreprise qui détient un parc immobilier en vue de le valoriser et/ou de le commercialiser. Cette société constitue et fait fructifier un portefeuille immobilier en le louant ou en l'exploitant. Elle ne se limite pas à un type d'immobilier tel que le logement d'habitation mais concerne également l'immobilier d'entreprise (locaux de bureaux, industriels, entrepôts...) et s'intéresse aussi sur l'immobilier d'exploitation (cités universitaires, maisons de retraites, parkings...).



Fonds de commerce

Le fonds de commerce est composé d'un ensemble d'éléments corporels (marchandises, matériel, etc.) et incorporels (clientèle, nom commercial, marque, droit au bail, etc.) affecté à l'exploitation d'une activité commerciale. Ces éléments sont souvent inséparables et constituent la valeur du fonds de commerce. En effet, un fonds de commerce peut se vendre et s'acheter. Les murs ne font en revanche pas partie du fonds de commerce.

Foyer fiscal

Ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration d'impôt.

Frais d'agence

Somme d'argent correspondant à un pourcentage du montant de la transaction immobilière réalisée grâce à une agence. S'ils sont librement fixés, les frais d'agence doivent en revanche être affichés en vitrine. Il arrive qu'ils soient inclus au montant de la transaction immobilière. Dans ce cas, ils pourront faire l'objet d'un financement par l'organisme prêteur.

Frais de mainlevée

Somme d'argent devant être versée en cas de revente d'un bien immobilier (assorti d'une hypothèque) intervenant avant la fin du remboursement du crédit ou moins d'un an après son terme (contre deux jusqu'en 2006).

C'est l'établissement par le notaire de l'acte de mainlevée qui fait cesser l'inscription du bien auprès de la conservation des hypothèques. S'ils se montent le plus souvent à environ 0,75 % du montant du prêt initial, les frais de mainlevée ne s'appliquent en revanche pas dans le cas d'une demande de mainlevée qui serait formulée deux années après la fin du crédit.

Frais de notaire

Les frais de notaire désignent l'ensemble des frais à payer au notaire lors d'une transaction immobilière. Ils recoupent différents éléments que l'on peut organiser en trois parties : les impôts et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales, les frais et « déboursés » qui sont des sommes réglées par le notaire pour le compte de l'acheteur (inscription de garantie hypothécaire, frais de publication de l'acte, frais d'obtention d'un document d'urbanisme, d'un extrait de cadastre, etc.) ainsi que la rémunération (émoluments) du notaire.

Franchise immobilière

Regroupe plusieurs agences immobilières sous une même enseigne.



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

Prévue à l'article 1792-3 du Code civil, cette garantie fait obligation au constructeur de procéder au remplacement de tout équipement défectueux au cours des deux années qui suivent la réception des travaux. Elle vise à protéger le maître d'ouvrage ou l'acquéreur d'une maison contre les éventuels dysfonctionnements qui compromettraient le bon fonctionnement des éléments d'équipement du logement tels que portes intérieures, appareils électriques, faux plafonds, etc. Il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve d'une faute de l'entrepreneur pour faire jouer la garantie biennale.

Garantie d'achèvement extrinsèque

Elle concerne les opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Le vendeur de ce bien, qui peut être un constructeur, un lotisseur ou un promoteur, doit obligatoirement garantir l'achèvement de sa construction par la fourniture d'une garantie d'achèvement extrinsèque obtenue auprès d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société d'assurance. Ces organismes s'engagent alors à lui avancer les sommes nécessaires à l'achèvement du projet, en cas de défaillance du promoteur/constructeur.

Garantie de parfait achèvement

Cette garantie impose à l'entreprise qui a effectué des travaux dans un logement ou qui a construit un logement neuf, de réparer tous les désordres signalés (vices cachés et défauts de conformité), soit au moyen de réserves au procès-verbal de réception, soit au cours de l'année qui suit la réception des travaux. Si l'entreprise concernée tarde à effectuer les réparations dans les délais prévus, le propriétaire du logement peut saisir la justice afin notamment qu'elle lui donne l'autorisation de faire réaliser les travaux par une autre entreprise, mais aux frais de celle qui a failli.

Garantie décennale

La garantie décennale est une garantie due par un constructeur, afin de couvrir la réparation de dommages d'une certaine importance pouvant affecter une construction (ceux compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipements et le rendent impropre à son usage) pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux. Les constructeurs et les personnes assimilées aux constructeurs (promoteurs, bureaux d'étude, vendeur d'immeuble à construire, certains prestataires...) sont tenus par cette garantie légale. Le constructeur peut ainsi voir sa responsabilité engagée pendant 10 ans, en



cas de survenance d'un dommage présentant les caractéristiques de gravité visées ci-avant, tant à l'égard de l'actuel propriétaire du bien, mais aussi des acquéreurs successifs, en cas de revente.

Garantie des vices cachés

Cette garantie est applicable à l'achat d'un bien immobilier comme à tous les produits. Elle vise à protéger les acquéreurs contre des vices dont ils n'ont pas eu connaissance au moment de la vente, et qui rendent le produit ou le bien impropre à son usage ou à sa destination. L'acquéreur dispose de deux ans après la découverte du vice caché pour faire jouer cette garantie et obtenir l'annulation du contrat de vente ou la diminution de son prix. Il est d'usage que le vendeur particulier soit exonéré de cette garantie sauf en cas de mauvaise foi. Si le vendeur connaissait ce vice caché, mais ne l'a pas révélé, il peut être condamné à verser des dommages et intérêts à l'acquéreur.

Garantie « dommages-ouvrage »

Obligatoire depuis la loi Spinetta de 1978, l'assurance « dommages-ouvrage » garantit le maître d'ouvrage au cas où un sinistre surviendrait sur un chantier de construction ou de rénovation. Elle doit impérativement être souscrite par quiconque entreprend de gros travaux de construction, de reconstruction, d'extension, d'aménagement ou de rénovation.

Sitôt qu'une malfaçon est détectée, l'expert de la garantie « dommages-ouvrage » intervient. Une fois le coût de la réparation évalué, l'indemnisation a lieu dans un délai de 60 jours maximum. L'assureur se retournera ensuite, le cas échéant, contre l'entreprise ayant réalisé les travaux ou contre le maître d'œuvre. Le montant de la garantie « dommages-ouvrage », proportionnel au coût des travaux, varie entre 1 et 3 %. Quant à sa durée, elle est de dix ans (comme la garantie décennale).

Géomètre

Expert chargé de prendre les mesures de la surface d'un bâtiment ou d'un terrain. En vertu de La loi n°46-942 du 7 mai 1946, les géomètres sont les seuls habilités à pouvoir établir des procès-verbaux et des plans de bornage. Ces documents permettent non seulement de connaître précisément les limites d'une propriété mais aussi d'attester des dimensions relevées. En effet, s'il est effectué par un géomètre-expert, un bornage aura valeur probante jusqu'à preuve du contraire. L'expertise du géomètre est indispensable en cas de constat, d'état des lieux ou de division de biens fonciers.

Gestion locative

Prise en charge par un intervenant extérieur (administrateur de biens) appelé mandataire de la gestion immobilière locative des biens de son mandant (propriétaire ou investisseur). Entre autres tâches, le mandataire doit rechercher les locataires, encaisser et réviser les loyers, faire le décompte des charges, rédiger les contrats, faire visiter les lieux, souscrire les assurances, et s'assurer quotidiennement du bon déroulement de la location.

GRL (Garantie des Risques Locatifs)

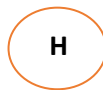
Les propriétaires bailleurs seront indemnisés en cas d'impayés du locataire pendant toute la durée du bail. Pendant cette période la situation du locataire sera examinée, afin qu'elle puisse être régularisée,



et qu'un suivi social soit mis en place pour les locataires les plus en difficulté. Pour ce faire, des financements du 1% Logement et de l'Etat viendront compléter les primes perçues par les assureurs en cas d'impayés de loyers, ou les prises en charge directes du risque d'impayé par les bailleurs.

Gros œuvre

Désigne tous les travaux relatifs à la structure de l'édifice (murs, fondations, etc.).



Héritier réservataire

Dans le cadre des successions, une partie du patrimoine du défunt est attribuée obligatoirement et automatiquement aux plus proches héritiers, que sont les descendants (enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants...) et, à défaut de descendance, le conjoint survivant. Ce sont les héritiers réservataires.

La loi leur attribue une part minimale dans la succession. Cette part, appelée « réserve », ne peut être réduite, même par testament.

HLM (Habitation à Loyer Modéré)

Ces logements sociaux construits par les organismes HLM avec le soutien financier de l'Etat s'adressent aux ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond. Le prix du loyer est inférieur à ceux habituellement pratiqués par le secteur privé, sur le même territoire. Il existe différents types de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour la construction des résidences collectives, voire des maisons HLM.

Honoraires

Rétribution versée au syndic qui est inscrite dans le contrat liant la copropriété à celui-ci. Ils existent des honoraires concernant la gestion courante (généralement forfaitaires), et des honoraires qui correspondent à des tâches particulières (exemple : travaux).

Hors d'air

Se dit d'un bâtiment dont les travaux de couverture et d'étanchéité (mise hors d'eau) mais aussi d'installation des baies extérieures (pleines ou vitrées) sont achevés. La pose des équipements intérieurs ainsi que les travaux de finitions peuvent alors démarrer...

Hors d'eau

Désigne une construction dont les travaux de couverture et d'étanchéité sont terminés. Le bâtiment est alors protégé des intempéries.



HPE (Hautes Performances Energétiques)

Le label français HPE recoupe un ensemble de normes et des prescriptions réglementaires. Il est attribué par l'Etat à des bâtiments répondant à des critères environnementaux précis qui vont au-delà de la seule performance énergétique. Le label qui existe depuis 1983, comprend différents niveaux et continue d'évoluer compte tenu des nouvelles exigences qui entrent en vigueur au fil des années. Il existe également le label THPE pour Très Hautes Performances Energétiques.

HQE (Haute Qualité Environnementale)

La certification française HQE définit des niveaux de références visant à hisser le niveau de qualité environnementale des bâtiments abritant des logements ou des immeubles tertiaires. Souvent considéré comme un label, ce n'en est pas un. C'est une marque commerciale de l'association HQE. Il n'a donc pas de caractère officiel. Pour obtenir cette certification, le bâtiment doit respecter un référentiel portant sur le respect et la prise en compte de l'environnement. LEED et BREEAM sont d'autres certifications actives sur le marché.

Hypothèque

Une hypothèque est un droit réel grevant un bien immobilier constitué au profit d'un créancier, en garantie du remboursement d'une dette ou de l'exécution d'une obligation de son propriétaire qui continue à jouir de son bien. Lorsque l'obligation garantie par l'hypothèque n'est pas respectée, le bénéficiaire de cette garantie peut obtenir en justice. Il existe différentes formes d'hypothèques : conservatoire, judiciaire et conventionnelle.



ICC (indice du coût de la construction)

L'Indice du Coût de la Construction (ICC) permet de surveiller l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine

IGH (Immeuble de Grande hauteur)

Immeuble dont le plancher du dernier étage se situe au-delà de 28m, et en conséquence de quoi des règles de sécurité spécifiques sont appliquées.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Depuis le 1er janvier 2018, l'IFI a remplacé l'ancien impôt de solidarité sur la fortune. Seuls les contribuables détenant un patrimoine immobilier directement ou indirectement sont désormais susceptibles d'être taxés



Immeuble ancien

Un immeuble ancien est un terme qui caractérise un bien immobilier. D'une part, il désigne un immeuble qui a plus de 5 ans. D'autre part, il désigne un immeuble qui a déjà fait l'objet d'une mutation (changement de propriétaire).

Immeuble neuf

Pour être considéré comme neuf, un immeuble doit avoir été construit et achevé depuis maximum 5 ans. Durant cet intervalle de temps, il ne doit jamais avoir été occupé ni exploité pour quelque usage que ce soit. Au moment de la vente ou de la location des appartements d'un immeuble neuf, cette condition d'inoccupation ou d'inhabitation est vérifiée par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un huissier. Acheter un immeuble neuf permet de bénéficier d'avantages fiscaux intéressants.

Impôts sur les revenus fonciers

Les revenus générés par la location d'un bien immobilier sont soumis à l'impôt sur le revenu. Le ménage qui loue un bien doit intégrer ces revenus locatifs dans sa déclaration d'impôt, après déduction des charges et des frais : provisions pour charges, prime d'assurance, frais de gestion, taxes foncières.... Dans certains cas, il peut aussi opter pour un régime forfaitaire. A noter sur le plan fiscal : les loyers liés à la location d'un logement meublé relèvent du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Impôts locaux

Les impôts locaux recoupent toute une palette d'impôts prélevés par les différentes collectivités territoriales. Impossible de tous les lister en quelques lignes, mais on peut citer la redevance télé, la taxe foncière, la taxe ou la redevance d'enlèvement des ordures ménagères... Différents facteurs entrent dans le calcul des impôts locaux, comme la valeur du bien et la situation de la personne imposable. La base de calcul est toujours la même : la valeur locative cadastrale du bien qui peut évoluer au fil du temps.

Indexation des loyers

Révision annuelle du loyer, généralement à la date anniversaire du bail, selon la variation d'un indice de référence obligatoirement mentionné dans le bail :

L'Indice du Coût de la Construction (ICC) : établi par l'INSEE, c'est l'indice de référence en matière de révision de loyers. Il est utilisé par défaut lors des révisions annuelles, et peut être appliqué sur des locaux d'activité, de bureaux ou des entrepôts.

L'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) : applicable depuis 2011, cet indicateur peut être utilisé en lieu et place de l'ICC, et s'applique aux mêmes types de biens que ce dernier.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) : pouvant être utilisé en lieu et place de l'ICC, il est utilisé dans la révision des loyers de baux de commerce. En fonction de l'activité du commerçant l'indice d'indexation peut être différent.



L'indice de référence des loyers (IRL) sert de base pour réviser les loyers des logements vides ou meublés. Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

Indivision

L'indivision est une situation juridique au travers de laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien commun, à parts égales ou pas. Cette solution est privilégiée lors d'un achat à plusieurs, notamment à deux, car elle est simple à mettre en œuvre. Elle a pour inconvénient d'entraîner des situations de blocage quand tous les indivisaires ne sont pas d'accord. Mieux vaut donc conclure une convention afin d'anticiper les écueils. L'indivision n'est pas toujours choisie, elle peut être subie, lors d'une succession, par exemple.

Indemnité d'immobilisation

Somme versée par l'acquéreur lors de la signature de l'avant-contrat de vente (compromis ou promesse) à titre d'acompte sur le prix de vente. Son montant est libre, mais l'usage fait que cette indemnité s'élève le plus souvent à 10 % du prix de vente du bien.

Intérêts intercalaires

Si l'on a souscrit un prêt pour financer la construction de sa maison, les versements seront effectués en plusieurs étapes. Et non en un seul règlement chez le notaire, comme c'est le cas en cas d'achat immobilier. C'est la raison pour laquelle les banques ont prévu la possibilité pour un emprunteur qui ferait construire sa maison de ne commencer à rembourser le capital que lorsque les fonds auront été intégralement versés.

Entre le début des versements et la libération intégrale du prêt, seuls les intérêts intercalaires, c'est à dire ceux correspondant à la rémunération de l'argent, devront être payés.

Investissement locatif

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



Jouissance

Fait de pouvoir jouir d'une chose, c'est à dire de l'utiliser et d'en percevoir les fruits. Dans le cas d'un bien immobilier et conformément à l'article 584 du Code civil, les fruits désignent ce qu'une chose produit de façon périodique et sans altération de sa substance. Juridiquement parlant, des loyers perçus ou encore de l'argent provenant des intérêts de capitaux placés sont des fruits dits « civils ». Enfin, si la jouissance est un droit, elle n'est en aucune façon un devoir.



L

Locataire

Personne qui occupe un logement dont elle n'est pas propriétaire en contrepartie du paiement d'un loyer à son bailleur. Le statut du locataire est soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Location

Local, terrain, logement... mis à la disposition d'un occupant 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

La location meublée consiste pour un propriétaire à louer un logement équipé, c'est-à-dire doté d'un mobilier de qualité permettant au locataire d'y dormir, d'y manger et d'y vivre dans de bonnes conditions. Un décret fixe la composition du mobilier lorsque le meublé est la résidence principale du locataire. Le bail d'un meublé est obligatoirement d'un an ou de 9 mois minimum lorsque le bien est loué à un étudiant. Le propriétaire d'un meublé doit déclarer ces revenus en tant que BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Location saisonnière

Comme son nom l'indique, il s'agit d'une location définie dans le temps, mais inférieure à 90 jours consécutifs, non reconductibles. Il s'agit généralement de locations pour des vacances. Pour ce faire, un contrat doit obligatoirement être signé entre le loueur (qui peut être un particulier) et l'occupant des lieux. Il doit préciser les dates, le prix, la situation géographique ainsi que des renseignements sur le logement. Un état des lieux est obligatoire à l'arrivée et lors du départ des occupants.

Location-accession à la propriété

La location-accession à la propriété est une formule de vente par laquelle le propriétaire d'un bien s'engage à le céder à un acquéreur à l'issue d'une période de location préalablement définie par contrat. En contrepartie de cet engagement, le locataire verse au propriétaire un loyer et une redevance qui sera déduite du prix de vente du bien à l'échéance du contrat. A l'issue de ce dernier, le locataire-acquéreur conserve la possibilité de renoncer à l'achat. Le vendeur doit alors lui restituer le montant des redevances perçues.



Logement décent

Toute habitation se doit d'être en conformité avec les règles énoncées dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. En clair, un logement décent ne doit pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou à la santé de son locataire. Il doit également être équipé des éléments de confort indispensables à un usage d'habitation. Comme des WC séparés de la cuisine, par exemple. Le propriétaire d'un logement qui ne serait pas décent pourrait voir le montant de ses loyers minorés et s'exposer à des sanctions pénales si le locataire était victime d'un accident domestique.

Logement vacant

S'il reste inoccupé pendant une longue période, on dit d'un logement qu'il est vacant.

Loi ALUR :

Entrée en vigueur le 26 mars 2014), elle a pour but de favoriser les rapports entre propriétaires et locataires dans le parc privé et d'encadrer les honoraires des syndicats de copropriété.

Pour les professionnels de l'immobilier :

- Clarifier la rémunération et l'activité des syndicats
- Instaurer une obligation de formation continue
- Encadrer les syndicats de copropriété.

Pour la location :

- Encadrer les loyers
 - Limiter les justificatifs pour un locataire
- Créer un formulaire type pour le bail et l'état des lieux
- Uniformiser la location vide et meublée en résidence principale
- Clarifier les frais d'agence liés à la mise en location
 - Faciliter l'accès au logement et améliorer la prévention des expulsions.

Pour les propriétaires bailleurs :

- Protéger les propriétaires des risques d'impayés et encourager la mise en location
 - Créer l'Agence de la garantie universelle des loyers
- Contraindre les propriétaires indécis à faire des travaux
- Améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation.

Loi Besson

La loi Besson du 31 mai 1990 visait à garantir un droit au logement pour les personnes défavorisées. Elle était accompagnée d'un dispositif de défiscalisation immobilière permettant de déduire du revenu net imposable jusqu'à 10,5 % du prix de revient d'un bien locatif neuf pendant 15 ans, contre un engagement de mise en location par le propriétaire. La défiscalisation Besson a été remplacée par le Robien au 1er janvier 2004.



Loi Borloo ancien

Le Borloo ancien permet à un propriétaire de bénéficier d'une déduction fiscale sur les loyers perçus allant de 30 à 70 %, s'il accepte de passer une convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et d'accueillir dans son logement un locataire dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, contre le paiement d'un loyer plafonné lui aussi.

Loi Boutin

On parle de loi Boutin en cas de location, On parle alors de surface, son mode calcul est différent de la loi Carrez. La superficie habitable lors de la mise en location d'un bien se doit d'être mentionnée dans tout bail locatif. A l'exception des locations meublées et saisonnière.

Logement étudiant

Type de logement dédié exclusivement aux étudiants et fourni soit par le secteur public (résidences étudiantes) soit par le secteur privé (location à un étudiant). Des règles spécifiques s'appliquent à ce type de contrat de location.

Loi Carrez

C'est un diagnostic qui vise à attester d'une surface privative, déduction faite de la place occupée par des murs, des escaliers, des embrasures de portes... Les pièces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m ne sont pas prises en compte, comme les caves et les garages. Le diagnostic Carrez fait partie des diagnostics obligatoires à fournir lors de la vente d'un logement. Si la différence entre la surface annoncée et la surface Carrez dépasse 5 %, l'acheteur peut demander une diminution du prix.

Loi de 1948

Texte de loi qui met un terme, pour tous les logements neufs, au blocage ou à l'encadrement des loyers en vigueur depuis 1914. Les locataires installés antérieurement, en revanche, continuent à bénéficier d'un loyer bloqué et modéré et jouissent, par ailleurs, d'un droit presque absolu au maintien dans les lieux. Statut appelé à s'éteindre avec le décès des derniers locataires concernés.

Loi Elan

Promulgué en novembre 2018, le projet de loi Elan réforme le droit immobilier. Il apporte de nombreux changements destinés à accompagner les publics fragiles et à permettre un meilleur accès au logement y compris dans les zones tendues.

Loi Girardin

La loi Girardin permet de bénéficier d'une réduction d'impôt pour tout investissement dans un logement neuf situé en Outre-mer et dont le permis de construire a été obtenu avant le 31 décembre 2012. L'assiette de la réduction d'impôt est calculée non pas sur le montant de l'acquisition, mais sur la surface du logement en mètres carrés.



Loi Hamon

La loi relative à la consommation du 17 mars 2014, dite loi Hamon, introduit divers changements dans la vie quotidienne des consommateurs (actions de groupe, résiliation d'assurance habitation à tout moment au bout d'un an, protection contre le démarchage...). En matière de crédit immobilier, elle autorise notamment le libre changement d'assurance emprunteur jusqu'à un an après la signature du prêt, pourvu que les garanties restent équivalentes.

Loi Hoguet

Sont soumises au respect de la loi 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leurs concours, même à titre accessoire, à certaines opérations portant sur les biens d'autrui (art. 1). Elle fixe ainsi le cadre légal de nombre d'activités immobilières ainsi que leurs conditions d'exercice. Sont concernés par la loi Hoguet, les agents immobiliers et mandataires, les marchands de listes, les chasseurs d'appartement, courtiers ou apporteurs d'affaires, les administrateurs de biens et les syndics de copropriété. Ils doivent ainsi posséder une assurance responsabilité civile professionnelle, être titulaires d'une carte professionnelle, détenir un mandat écrit et tenir un registre. Les opérations d'achat, de vente, de location de biens ou de fonds de commerce, la gestion immobilière, la vente de listes et l'exercice des fonctions de syndic de copropriété, ainsi que les transactions relatives à des titres sociaux (actions...) détenus des sociétés immobilières sont réglementées par la loi Hoguet.

Loi Malraux

Loi adoptée en 1962 et visant à la préservation du patrimoine immobilier des centres-villes. Elle permet aux propriétaires d'immeubles anciens, suite à un chantier de restauration, de déduire de leur revenu imposable le déficit foncier généré par le coût des travaux. La défiscalisation peut atteindre 22 à 30 % du montant investi.

Loi Pinel (ex loi Duflot)

La loi Pinel a remplacé la loi Duflot en 2014, avec pour ambition de rendre ce dispositif de défiscalisation plus attractif. Plus souple, il permet de déterminer la période d'engagement (6, 9 et 12 ans) de son investissement locatif. Selon la durée, il est ainsi possible de défiscaliser 12, 18 ou 21 % de la valeur du bien immobilier. La réduction d'impôt peut aller jusqu'à 63 000 euros. Le dispositif Pinel autorise par ailleurs de louer son bien à ses proches, ses ascendants et descendants. Il est soumis à des plafonds (loyer, ressources du locataire), variables selon la zone géographique du bien.

Loi Périissol

En vigueur entre 1996 et 1999, la Loi Périissol est une loi de défiscalisation qui permettait de déduire un pourcentage du prix d'acquisition d'un bien immobilier neuf, en état futur d'achèvement (VEFA), rénové ou réhabilité, des revenus nets imposables pendant 24 ans. Pour pouvoir en bénéficier, il fallait satisfaire à divers critères : louer à usage d'habitation principale pendant au moins 9 ans et louer dans l'année qui suit l'achèvement de l'immeuble. A noter, il n'y a pas de plafonnement du loyer.



Loi Scellier

L'amendement Scellier, ou loi Scellier, est destiné à remplacer progressivement les régimes loi Robien et Borloo. À partir du 1er janvier 2009, grâce à l'amendement Scellier les investisseurs pourront choisir entre la défiscalisation Scellier, et la défiscalisation en loi Robien recentrée.

La valeur d'achat du bien immobilier est plafonnée à 300 000 € (travaux inclus)

Loi Scrivener

La loi Scrivener fait partie du code de la consommation (L.312-1 et suivante). Elle a pour but de protéger le consommateur contre les dangers du crédit.

Elle s'applique à tous les prêts concernant un achat immobilier supérieur à 21 343 €, et met en place des mesures de protection du consommateur en matière de crédit immobilier

Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)

Voté en 2000 et renforcé par la loi Alur de 2014, ce texte législatif fait obligation - dans son article 55 - à certaines communes de respecter un seuil minimum de 20 % (voire de 25 % dans certaines zones certaines) de logements sociaux. Sont notamment visées par la loi SRU :

- les communes d'au moins 3 500 habitants (ou 1 500 en Île-de-France) situées dans une agglomération de plus de 15 000 habitants ou un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) de plus de 50 000 habitants,
- les communes « isolées » (c'est-à-dire les communes hors agglomérations et EPCI mais de plus de 15 000 habitants et dont la population augmente.

Un décret du 1er août 2014 précise la liste des communes assujetties à la loi SRU.

Toute commune ne respectant pas l'article 55 de la loi SRU encourt deux sanctions. Tout d'abord, elle devra s'acquitter du versement d'une somme d'argent destinée à financer la construction des logements sociaux en France (pour les communes « isolées », ce versement ne s'effectuera toutefois pas avant 2017). De plus, si la commune en infraction n'a pas rattrapé son retard dans un délai de trois ans (procédure dite "triennale"), elle sera dite « carencée ». Le préfet de département pourra alors décider de sanctions plus sévères :

- majoration des sommes devant être versées (et des pénalités pour les communes les plus riches),
- augmentation des seuils minima (portés à 30 %) de logements sociaux,
- possibilité pour les préfets de se substituer aux maires et de préempter certains biens, de délivrer des permis de construire voire de réquisitionner des logements vacants.

Lot de copropriété

Dans une copropriété, les différents propriétaires détiennent des parties privatives (leur logement, notamment), mais également une quote-part des parties de l'immeuble, dites « communes » : escaliers, ascenseur, cour... Le contenu de ces deux parties compose le lot de copropriété. Lors d'une



transaction immobilière, c'est le lot de copropriété qui est cédé. Il n'est pas possible de dissocier les parties privatives de la quote-part des parties communes pour ne vendre que le logement ou le local, par exemple.

Lotissement

Le lotissement est une opération par laquelle un terrain est divisé en plusieurs lots, dans le but de construire.

Cette opération est soumise à l'obtention d'autorisations administratives. Il s'agira d'un permis d'aménager, notamment si la création du lotissement s'accompagne de la création de voies ou d'espaces communs. Lorsque la création du lotissement n'est pas soumise à l'obtention d'un permis d'aménager, elle devra au minimum faire l'objet d'une déclaration préalable.

LMP (Loueur en Meublé Professionnel)

C'est un statut qui permet de louer des logements meublés à titre professionnel. Pour l'obtenir, il faut réunir trois conditions. Il faut que cette activité génère des recettes annuelles supérieures à 23.000 euros par an pour l'ensemble du foyer fiscal et qu'elles soient supérieures aux autres revenus du foyer. Un membre du foyer fiscal, au moins, doit également être inscrit au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur professionnel. Ce statut permet de bénéficier d'une fiscalité avantageuse.

Loueur en Meublé Non Professionnel

Si un loueur en meublé ne réunit pas les trois conditions lui permettant d'obtenir le statut de LMP (Loueur en Meublé Professionnel – voir définition par ailleurs), il exerce son activité en tant que LMNP : Loueur en Meublé Non Professionnel. La fiscalité est alors un peu différente, mais elle reste intéressante dans la mesure où les loyers perçus sont imposés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) non professionnels. Ce statut a pour intérêt d'être peu contraignant.

Loyer

Le loyer représente le prix payé par le locataire en échange du droit d'utiliser le local ou le bâtiment concerné. Ce prix doit être fidèle à un prix de marché et matérialiser la rencontre d'une offre de la part du bailleur et d'une demande de la part du locataire. L'ensemble des éléments financiers relatifs à la perception du loyer par le bailleur devra être parfaitement défini dans le bail locatif qui sera signé entre les deux parties.

M

Mainlevée

Décision de mettre un terme à une mesure de protection que les circonstances ont rendu inutile. C'est par exemple le cas d'une hypothèque qui n'aurait plus de raison d'être. La mainlevée de l'inscription hypothécaire entraînera la radiation de l'hypothèque.



Maître d'ouvrage

Dans le secteur de l'immobilier, le maître d'ouvrage est la personne qui commande un besoin précis et qui fixe le calendrier de l'ouvrage, qui signifie dans le monde du bâtiment la réalisation demandée, ainsi que le budget global qu'il souhaite y affecter. Dans l'immobilier résidentiel, le maître d'ouvrage est le particulier qui souhaite construire sa maison ou son appartement selon un calendrier précis et selon un budget bien défini. Dans l'immobilier locatif ou l'immobilier d'entreprise, le maître d'ouvrage peut être le promoteur immobilier qui sera à l'origine du projet ou encore une foncière immobilière qui accomplira des travaux pour le compte de son futur locataire ou du locataire en place. Le rôle du maître d'ouvrage est différent de celui du maître d'œuvre qui assurera quant à lui le suivi opérationnel du chantier commandité par le maître d'ouvrage.

Maître d'œuvre

Dans le domaine de la construction, le maître d'œuvre est la personne morale ou physique, bénéficiant de compétences techniques, qui est chargée de réaliser un ouvrage, un immeuble, une maison... Ce peut être un professionnel indépendant ou une entreprise. Le maître d'œuvre peut ainsi se voir confier l'organisation du chantier et la supervision des différents corps de métiers qui interviendront sur le chantier. Ces missions lui sont confiées par le maître d'ouvrage qui assure, quant à lui, le suivi de A à Z, du projet.

Mandat

Le mandat est un acte juridique par lequel une personne physique ou morale, appelée le mandant, donne pouvoir à une autre personne, appelée le mandataire, pour réaliser une mission en son nom. Dans le secteur de l'immobilier, le terme de mandat est utilisé lorsqu'un propriétaire donne pouvoir à un agent immobilier pour tenter de vendre ou louer son lot à un prix fixé et dans une période donnée. Le mandat signé peut, à ce titre, être exclusif ou non.

Mandat « exclusif »

Contrat prévoyant que la vente du bien est confiée à un seul agent immobilier.

Mandat « semi-exclusif »

Contrat stipulant que le propriétaire se réserve le droit de trouver lui-même un acheteur avant que l'agent immobilier qu'il a mandaté ne le fasse.

Mandat « simple »

Contrat par lequel le propriétaire donne mandat à plusieurs agences tout en gardant la possibilité de vendre lui-même.

Mandataire immobilier

Un mandataire est une personne qui a reçu un mandat l'autorisant à agir au nom d'une autre personne, dans un cadre et avec des pouvoirs définis. Le mandataire immobilier désigne donc un professionnel de l'immobilier à qui le vendeur d'un bien confie la mission de lui trouver un acquéreur.



Il existe 2 types de mandats : exclusif et simple. Avec le mandat exclusif, le mandant (le propriétaire) confie la vente à un seul et unique professionnel. Si le mandat est simple, plusieurs mandataires peuvent être désignés.

Marchand de biens

Le métier de marchand de biens est totalement différent de celui d'agent immobilier. Il a pour rôle d'acheter des biens immobiliers et de les revendre en se faisant une marge. Les biens immobiliers sont de types différents. Ainsi marchand de biens peut investir pour acheter un fonds de commerce ou des logements.

Marchand de listes

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.

Meubles meublants

Il s'agit des meubles destinés à l'usage et à l'ornement des logements (lits, tables, chaises, pendules, tapisseries...). Egalement, entrent dans cette définition les tableaux ou objets d'art sauf s'ils sont issus de collections placées dans des galeries.

Dans le cadre d'une succession, la valeur des meubles meublants est déterminée par :

- le prix obtenu suivant une vente publique organisée dans les deux ans du décès ;
- un inventaire dressé par un commissaire-priseur, un huissier de justice ou un notaire, dans les cinq ans du décès ;
- un forfait de 5% calculé sur l'ensemble des biens, autres que les meubles meublants, composant l'actif successoral avant déduction du passif.

Micro foncier :

La déclaration des revenus fonciers sous le régime micro-foncier est réservée aux ménages investisseurs qui touchent moins de 15 000 € par an de loyers bruts. ... Il prévoit un abattement forfaitaire de 30 % sur le total des loyers bruts perçus pour prendre en compte tous les frais liés à ces investissements locatifs

Mitoyenneté

Situation dans laquelle deux voisins partagent le droit de copropriété sur une construction séparant leurs biens, chacun étant propriétaire de l'édification jusqu'à son axe médian. Sont supposés mitoyens entre les propriétés qu'ils séparent, les clôtures, murs ou cloisons, scindant des parcelles exclues du gros œuvre.

Millième

Unité de valeur servant à quantifier la quote-part des parties communes affectée à chaque lot.

**Mise en chantier**

Désigne le début des travaux d'un projet immobilier.

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.

**Notaire**

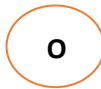
C'est un officier public qui est chargé de rédiger ou de recevoir des actes et contrats. L'intérêt de passer par un notaire réside dans le fait que les actes, qu'il établit et conserve, ont un caractère authentique et incontestable. Dans le domaine de l'immobilier, le notaire intervient depuis la rédaction de la promesse de vente jusqu'à l'acte de vente et se charge de toutes les formalités nécessaires à l'authentification de l'acte d'achat. Il a également un rôle de conseiller et une mission d'accompagnement.

Nue-propriété

La nue-propriété signifie que vous êtes propriétaire d'un bien, mais que vous ne pouvez ni l'occuper, ni le louer, car vous n'en avez pas l'usufruit. L'usufruitier (le titulaire de l'usufruit) a lui le droit d'occuper le bien et même de le louer s'il le souhaite. En revanche, il ne peut pas vendre le bien ou le donner, seul le nu-propriétéaire a ce droit. Mais la vente devra se faire dans le respect des droits de l'usufruitier. Lorsque l'usufruitier décède, le nu-propriétéaire retrouve la pleine propriété du bien.

Nullité

Annulation d'un acte juridique pour cause de non-respect de l'une des conditions de fond ou de forme nécessaires à sa bonne réalisation.



Offre de prêt

L'offre de prêt détaille les caractéristiques du financement d'un bien que propose une banque à son client qui l'a sollicitée pour un crédit immobilier. Ce document précise notamment le taux, le montant et la durée des remboursements, le coût total du crédit, le montant des frais... A réception de cette offre, le demandeur dispose (et doit respecter) un délai de réflexion de 10 jours minimum. Ce n'est qu'à l'issue de cette période, que le client doit faire connaître sa décision : accepter ou refuser l'offre.

OPCI

L'OPCI est l'Organisme de Placement Collectif en Immobilier. C'est un produit d'investissement en immobilier qui ressemble à la SCPI, mais qui en diffère sur la composition de ses actifs. En effet, l'OPCI gère des actifs immobiliers et des actifs financiers. Elle doit également prévoir une poche de trésorerie afin d'avoir la possibilité de rendre les fonds disponibles à tout moment si l'un des actionnaires vend ses parts

Opposition

Manifestation de volonté visant à stopper l'exécution d'un acte juridique. Une transaction immobilière peut ainsi faire l'objet d'une opposition. C'est le cas, par exemple, d'un bien immobilier en indivision (c'est à dire appartenant à plusieurs personnes) qui serait vendu sans que l'on ait préalablement recueilli l'accord des différents propriétaires.



Parties communes

Cela désigne l'ensemble des parties d'un bâtiment ou d'un immeuble dont les copropriétaires ont communément l'usage ou l'utilité : gros œuvres, toitures, voies d'accès, ascenseurs... Mais un jardin, parce qu'il n'est accessible que depuis un logement, par exemple, peut tout à fait figurer dans les parties communes et être affecté à un usage privé. Cela doit alors être précisé sur le règlement de copropriété. Les décisions relatives aux parties communes sont prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Parties Privatives

Ce sont les espaces d'un immeuble ou d'un bâtiment réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Outre l'intérieur du local ou du logement, les parties privatives se composent des sols, des plafonds, des cloisons, des placards, des fenêtres... Chacun des copropriétaires dispose librement de ses parties privatives, dans la mesure où il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et qu'il



respecte le règlement de copropriété. Un immeuble compte aussi des parties communes appartenant à la copropriété.

Permis de construire

Le permis de construire (PC) est un document administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur, avant de pouvoir l'autoriser.

Le PC constitue la règle pour toute construction nouvelle, sauf dans les cas où la loi prévoit le recours à la déclaration préalable, voire dispense de toute formalité préalable.

Plan d'occupation des sols

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est un document d'urbanisme, antérieur au plan local d'urbanisme, créé par la loi d'orientation foncière de 1967 et supprimé en 2000 par la loi SRU. Ce plan réglementait les utilisations et les servitudes des différentes zones de la commune. Il était rédigé dans le respect des réglementations nationales d'urbanisme, de prévention des risques, etc., et voté par le conseil municipal.

PEL (Plan Epargne Logement)

Le PEL vise à favoriser une épargne qui génère des intérêts, sans risque. Simple d'utilisation, il suffit d'y déposer, chaque année, une somme équivalente ou supérieure à 540 euros. En principe, un PEL permet d'obtenir plus facilement un prêt, à un taux attractif. S'il respecte certaines conditions, le détenteur d'un PEL peut aussi obtenir une prime d'Etat pour son projet immobilier. Longtemps très apprécié, le PEL a vu son taux de rémunération baisser depuis sa création, ce qui le rend moins attractif.

Plan local d'urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles d'utilisation du sol sur le territoire concerné.

Plan de situation

Devant obligatoirement accompagner toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux ou de certificat d'urbanisme, ce document indique la situation géographique du terrain y étant représenté au sein du secteur de la commune à laquelle il est rattaché. Le plan de situation doit préciser non seulement le nom de la commune et l'orientation géographique du terrain mais aussi un repère permettant de localiser le projet avec précision.

Pleine Propriété

La pleine propriété implique le fait de posséder nue-propriété et usufruit d'un même bien immobilier.



Plus-value immobilière

Le vendeur d'un bien immobilier réalise une plus-value lorsqu'il vend son bien plus cher qu'il ne l'a acheté. La plus-value désigne le gain réalisé. Cette somme d'argent ne va pas intégralement et systématiquement garnir le compte en banque du vendeur, car la plus-value immobilière est soumise à l'impôt. Mieux vaut effectuer des simulations avant la vente afin d'éviter les mauvaises surprises ou bien consulter son notaire pour avis. Ce dernier peut aussi se charger des formalités induites.

Prêt 1% logement

Egalement connu sous le nom de "prêt action Logement", est un prêt immobilier réservé aux salariés d'une entreprise cotisant au système du 1% patronal. Il concerne uniquement l'achat d'une résidence principale et apparaît comme un complément à d'autres prêts.

Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Le prêt d'accession sociale cherche à favoriser l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes. Ce prêt est accordé par une banque ou un établissement financier ayant passé une convention avec l'État pour financer la construction ou l'achat d'un logement. Il est remboursable avec intérêts et peut parfois financer l'intégralité du coût de l'investissement.

Prêt amortissable

Un crédit amortissable est un crédit dont le capital est tempéré dans la durée. L'emprunteur rembourse une partie des fonds à chaque échéance. Le principe est simple : au début de l'emprunt les intérêts remboursés sont plus importants que le capital, et la tendance s'inverse au fur et à mesure du remboursement.

Prêt conventionné

Le prêt conventionné est accordé par une banque ayant passé une convention avec l'État. Il peut financer jusqu'à l'intégralité du coût de la construction ou l'achat d'un logement neuf.

Prêt in fine

Le prêt in fine permet d'acquérir un bien en offrant à l'emprunteur le droit de ne rembourser que les intérêts pendant la durée du prêt et de rembourser par la suite le capital en une seule fois.

Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

Le Prêt Locatif Intermédiaire est destiné à favoriser l'investissement locatif dit « intermédiaire ». Les propriétaires-bailleurs louent des logements, à des prix abordables, aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour bénéficier d'un logement social ou en HLM, mais trop faibles pour le marché « classique ».



Prêt Locatif Social (PLS)

Le Prêt Locatif Social a vocation à financer des logements locatifs sociaux dans des zones où le marché immobilier est incertain. Le prêt peut également financer des logements pour étudiants et la construction de structures d'accueil de personnes âgées et handicapées.

Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social Location Accession a vocation à financer la construction ou l'achat de biens immobiliers neufs sous conditions de ressources. L'opérateur doit avoir obtenu un agrément préfectoral et signer une convention.

Prêt relais

Le prêt relais est un prêt permettant d'acheter un nouveau bien sans attendre la vente son ancien bien. La durée maximale d'un prêt relais est fixée à 2 ans.

PTZ (Prêt à Taux Zéro)

Egalement appelé PTZ, le prêt à taux zéro est un prêt aidé par l'Etat. Pour en bénéficier, il faut remplir différents critères, notamment des conditions de ressources. Le PTZ ne permet pas de financer l'intégralité d'un achat immobilier, il vient en complément d'autres prêts ou d'un apport personnel. Il peut servir à financer une acquisition dans le neuf, mais aussi l'achat d'un logement ancien dès lors que les travaux sont importants. Le montant du PTZ dépend de la zone où est situé le logement.

Préavis

Acte unilatéral préalable à la rupture d'un contrat de location. Un préavis est un délai de prévenance pour mettre fin à un contrat et dont la durée est déterminée par la loi. En immobilier, on appelle cela un délai de préavis

Primo-accédant

C'est ainsi que l'on qualifie une personne qui fait l'acquisition d'un bien immobilier pour la première fois. Dans le cadre des prêts réglementés et des aides étatiques (le PTZ, par exemple), c'est un peu différent puisque le « primo-accédant » est une personne qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant sa demande de prêt. Dans ce cadre, le propriétaire d'une résidence secondaire, mais locataire de sa résidence principale peut être qualifié de primo-accédant.

Privilège de Prêteur de Deniers

Il s'agit d'une garantie donnant à la banque la priorité sur tous les autres créanciers et toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de votre part. Son fonctionnement est identique à celui de l'hypothèque. Il ne peut cependant s'appliquer qu'aux biens existants, et ne convient pas aux logements en construction.



Promesse de vente

C'est un avant-contrat par lequel le vendeur d'un bien immobilier s'engage auprès d'un acheteur à lui vendre le bien à un prix déterminé. L'acheteur a donc « l'exclusivité » pour une durée déterminée. En contrepartie, l'acheteur verse au vendeur une indemnité d'immobilisation, généralement de l'ordre de 10 % du prix de vente. Ce document n'est pas obligatoire, mais il n'en reste pas moins un contrat qui engage les deux signataires. Pour être valable, la promesse de vente doit être enregistrée auprès des impôts.

Promoteur immobilier

Un promoteur immobilier est un professionnel de la construction immobilière. Personne physique ou morale, il a pour mission de rechercher des terrains, de construire des bâtiments et d'en assurer l'occupation afin de financer la construction. Il a la possibilité de confier la vente de ses constructions à des agences immobilières.

Publicité foncière

La publicité foncière est un ensemble de formalités administratives qui a pour objectif d'informer sur les actes immobiliers réalisés (vente, donation, baux, démembrements de propriété...). Toute personne en faisant la demande peut avoir accès à ces documents ; c'est le Service de la publicité foncière qui se charge de cela.



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 ou la part qu'une personne possède dans un bien immobilier ou dans un capital.

Quotient familial

Selon l'article 193 du Code général des impôts (CGI), le quotient familial est un système qui divise le revenu imposable en un certain nombre de parts. Fixé en fonction de la situation de famille du contribuable et du nombre de personnes à charge, le quotient familial permet de proportionner le montant de l'impôt afférent à un revenu donné en fonction du nombre de personne qui vivent sur ce revenu

Quotité disponible

La Quotité disponible est une part des biens qu'une personne peut léguer librement.

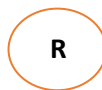


Quittance de loyer

Elle atteste, par écrit, du règlement du loyer ainsi que des charges du logement. Elle est remise par le propriétaire au locataire. Le nom du locataire, l'adresse du logement concerné, la date, le mois réglé et les sommes détaillées (loyers et provisions de charges), doivent y figurer. L'envoi par le propriétaire de ce document n'est pas obligatoire, mais le locataire qui règle intégralement son loyer et ses charges peut l'exiger. En cas de paiement partiel du loyer, le propriétaire doit remettre un reçu à son locataire.

Quitus

Ratification des actes accomplis par le syndic agissant au nom du syndicat de copropriétaires et attestant que les affaires de la copropriété ont été gérées au mieux. Le quitus au syndic est accordé à l'issue de chaque assemblée annuelle.



Réception

Acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare qu'il accepte l'ouvrage qui a été construit, ou approuve les travaux réalisés. Le maître de l'ouvrage peut émettre des réserves.

La réception intervient à la demande soit du constructeur, soit du maître de l'ouvrage. Elle est en principe amiable. Si les parties ne parviennent pas à un accord, la justice sera saisie pour prononcer une réception judiciaire.

La réception peut également être tacite. Elle résulte alors de la prise de possession du bien par le maître de l'ouvrage, assortie du paiement de la totalité du prix.

La réception constitue le point de départ de la garantie de parfait achèvement, et des garanties biennale et décennale.

Réduction d'impôts

Somme déduite du montant de l'impôt sur le revenu et non du revenu imposable.

Régime matrimonial

Le régime matrimonial est le statut applicable aux biens des personnes mariées. Il existe deux grands types de régimes matrimoniaux : le régime de communauté et le régime de séparation des biens.

Les futurs époux peuvent choisir un régime matrimonial en établissant, avant leur mariage, un contrat de mariage, devant notaire.

En l'absence de contrat de mariage, la loi détermine un régime applicable : la communauté réduite aux acquêts, depuis 1965.



Régime micro BIC

Pour un loueur non professionnel, les revenus tirés de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). • Pour les revenus locatifs : Abattement forfaitaire pour frais de 50 % sur les recettes. Pour en bénéficier, les recettes annuelles ne doivent pas dépasser 32 900 €. Pour les revenus issus de la location saisonnière : Abattement forfaitaire pour frais de 71 % sur les recettes. Pour en bénéficier, les recettes annuelles ne doivent pas dépasser 82 200 €.

Régime micro-foncier

Le régime micro-foncier vise à simplifier la fiscalité des petits investisseurs locatifs qui ont à supporter de faibles charges. Pour en bénéficier, le total des revenus fonciers bruts encaissés par le foyer fiscal ne devait pas dépasser 15 000 euros par an, hors TVA. Il suffit à l'investisseur de noter le montant brut de ses recettes dans la bonne case sur sa déclaration d'impôt, pour être en règle. Un abattement forfaitaire de 30% des recettes brutes est alors appliqué par l'administration.

Régime réel

En matière de déclaration fiscale des revenus locatifs, le régime réel s'applique systématiquement dès lors que le montant annuel des loyers perçus par le ménage, dépasse 15.000 euros. Pour les montants inférieurs, il est possible d'opter pour le régime dit « micro-foncier ». Le régime réel se distingue également du micro-foncier par le fait qu'il est possible de déduire toute une palette de charges (un forfait s'impose pour le régime micro-foncier) et qu'il permet de réaliser un déficit foncier.

Règlement de copropriété

Ce document est une obligation dans les immeubles qui accueillent plusieurs propriétaires. Son objet est d'organiser et d'encadrer la vie au sein de la copropriété. Il précise par écrit des informations comme la quote-part des charges pour chacun des lots, la destination de l'immeuble ou bien encore les conditions d'utilisation des parties communes. Ces droits et obligations s'imposent à tous : locataires et propriétaires. C'est le syndic qui est responsable de son application.

Rentabilité

La rentabilité d'un investissement locatif mesure la performance de ce dernier (le loyer annuel que vous verse votre locataire comparé au prix d'achat du logement). On parle aussi de « rendement locatif ». La rentabilité brute s'exprime donc par un taux que l'on calcule ainsi :

$$[\text{Loyer annuel} / \text{Prix d'achat}] \times 100$$

Rente viagère

Lors d'une vente en viager, le règlement se fait généralement en deux parties. Il y a, d'une part, le paiement d'un bouquet qui correspond à une fraction du prix du bien, lors de la signature de la vente. Et, d'autre part, le versement d'une rente viagère qui se calcule selon différents critères. Cette rente est versée au « crédirentier » jusqu'à ce qu'il décède. Elle peut être payée mensuellement,



trimestriellement ou annuellement, mais cela doit être stipulé dans le contrat. Le montant de la rente ne peut pas être « symbolique ».

Résidence principale

Sur le plan fiscal, la résidence principale désigne la résidence habituelle et effective du propriétaire et de sa famille. C'est donc le logement qu'il occupe la majeure partie de l'année et où il a ses intérêts professionnels et matériels. L'occupant peut être locataire ou propriétaire. Un mobil-home, un bateau ou une péniche peuvent être considérés comme des résidences principales. Il est impossible d'avoir plusieurs résidences principales et une résidence secondaire ne peut pas être désignée comme étant la principale.

Résidence secondaire

Egalement appelée « occasionnelle », la résidence secondaire est une habitation qui sert de logement de villégiature, pour des périodes de courtes durées comme les vacances ou les week-ends. On peut être propriétaire ou locataire de sa résidence secondaire. Parce que cela a son importance sur le plan fiscal, il n'est pas possible, de désigner sa résidence secondaire comme étant sa résidence principale. Ou alors il faut y vivre la majeure partie de son temps et elle n'est donc plus secondaire.

Résidence de services

Une résidence dite « de services » se dit d'une résidence qui possède des prestations de type hôtelières comme par exemple une laverie ou un accueil. Ces biens réunissent donc les résidences de type seniors, étudiantes, de loisirs, d'affaires etc...

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.

Revenus fonciers

Ce sont les revenus générés par la mise en location d'un bien immobilier : appartement, maison, local commercial, garage, terrain... Ces recettes sont soumises à l'impôt sur les revenus fonciers, soit au régime réel, soit au régime micro-foncier si ces revenus bruts sont inférieurs à 15 000 euros (un abattement de 30% est alors appliqué par le fisc). Les loyers de locations meublées n'entrent pas dans ce cadre, car ils relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Revenu imposable

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

RT2012

Issue du Grenelle de l'environnement en 2012, la Réglementation Thermique dite RT2012 fixe une limite maximale de consommation énergétique pour les bâtiments neufs. Elle s'appuie sur deux



coefficients pour optimiser les performances énergétiques des constructions : • Bbiomax pour réduire les besoins bioclimatiques du bâti ; • Cepmax pour réduire les consommations d'énergie primaire (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, ventilateurs, etc.). La RT2012 exige par ailleurs une température maximale l'été sans climatisation pour assurer un meilleur confort thermique. Elle fixe aussi une surface minimale de baies vitrées pour favoriser les apports lumineux.

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.

SCI (Société Civile Immobilière)

Une Société Civile Immobilière (SCI) permet à plusieurs personnes, au minimum deux, d'investir ensemble dans un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en retirer des bénéfices et de se les partager. En cas de pertes, ils les supportent aussi en commun. La SCI est gérée par un gérant dont les pouvoirs sont précisés dans les statuts. Les membres d'une même famille peuvent créer une SCI familiale en y apportant leur quote-part d'un immeuble qu'ils possèdent ensemble afin d'éviter qu'un désaccord n'entraîne la cession du bien.

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

Une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est une structure d'investissement qui, contrairement à une SCI (Société Civile Immobilière), peut faire un appel public à l'épargne. En contrepartie de son investissement, l'investisseur reçoit des parts de la SCPI et en devient l'un des associés. A ce titre, il reçoit un revenu régulier sous forme de dividendes. Avec les fonds récoltés, la SCPI achète des immeubles, des bureaux ou bien encore des murs de magasins, neuf ou à rénover, et en assurent la gestion.

Second œuvre

Ce sont tous les travaux qui ne relèvent pas du gros œuvre (fondations, assainissement, enrochement...), autrement dit toutes les réalisations et les aménagements qui vont rendre les lieux « habitables ». Par exemple, l'isolation, les installations électriques, les escaliers, la plomberie, le chauffage ou bien encore la pose des cloisons intérieures relèvent du second œuvre. Les travaux de rénovation entrent généralement dans ce cadre. On parle parfois, aussi, d'œuvre léger.

Séparation de corps

Il s'agit d'une décision de justice qui opère un relâchement des liens créés par le mariage, sans mettre fin au mariage à la différence du divorce. La séparation de corps peut être demandée pour les mêmes causes que le divorce et suit la même procédure.



La séparation de corps met fin au devoir de cohabitation des époux et entraîne la séparation de biens des époux : si un régime matrimonial de communauté existait, il doit être liquidé.

Séquestre

Somme d'argent versée par l'acquéreur à titre d'acompte ou d'indemnité. Le versement s'effectuera au moment de la signature d'un avant-contrat de vente immobilière. La somme sera conservée soit par l'agent immobilier, soit par le notaire. Au cas où l'acquéreur refuserait de mener la transaction jusqu'à son terme (par exemple, en refusant de signer sans aucune raison valable), le séquestre serait attribué au vendeur à titre d'indemnité. Au moment de la signature de l'acte authentique, le séquestre sera déduit de la somme restant due

Servitudes

Une servitude est une contrainte qui pèse sur une propriété. Elle a pour effet soit de limiter ou d'interdire les droits du propriétaire sur l'immeuble (bâtiment ou terrain) soit d'imposer des travaux. Il en existe plusieurs catégories.

SHON

Sigle en urbanisme : Surface hors œuvre nette.

Sous-location

Cela consiste pour le locataire d'un bien à donner en location, tout ou partie de son logement, à une autre personne en contrepartie d'un loyer. Le locataire continue donc d'avoir un bailleur, mais devient, à son tour, le bailleur de son sous-locataire. Pour que la démarche soit légale, il faut que le propriétaire des lieux accepte l'opération. Cela se pratique surtout pour les logements, beaucoup plus rarement pour des cellules commerciales, car il faut alors qu'une clause l'autorise dans le bail.

Surface de plancher

La surface de plancher est utilisée en urbanisme afin de déterminer :

- s'il est nécessaire de demander une autorisation pour construire (déclaration préalable ou permis de construire),
- la taille de la construction que l'on peut bâtir sur un terrain (voir : coefficient d'occupation des sols).

Pour déterminer la surface de plancher d'une construction, il est nécessaire de mesurer l'ensemble des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, clos et couvert, à partir du nu intérieur des façades.

Puis, différentes surfaces non aménageables doivent être déduites. Leur liste figure à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme. Il est ainsi nécessaire de déduire les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre.



Surface habitable

C'est la surface au sol déduction faite des murs, cloisons, embrasures de portes et de fenêtres, cages et marches d'escalier. Certains espaces sont d'emblée exclus de la surface habitable, comme la cave, les sous-sols, les gaines, les terrasses, les balcons, les vérandas, les dépendances ainsi que tous les espaces présentant une hauteur inférieure à 1,80 m. Pour rappel, pour louer un logement, il faut qu'il affiche plus de 9m² de surface habitable et une hauteur minimale sous plafond de 2,20 m.

Synallagmatique :

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

Syndic de propriété

Toutes les copropriétés doivent disposer d'un syndic de copropriété. Son rôle est de gérer l'administration et les finances de la copropriété : informer les occupants de l'immeuble des décisions prises en assemblée générale, faire respecter le règlement de copropriété, veiller à la bonne réalisation des éventuels travaux, etc. Désigné par un vote en assemblée générale, le syndic peut être un professionnel ou un bénévole. L'un des copropriétaires peut notamment assurer cette mission.

Syndic de copropriétaires

Dans un immeuble comptant plusieurs copropriétaires, ces derniers forment, sans avoir à réaliser de quelconques formalités, le syndicat de copropriétaires. Sa mission est de défendre les intérêts des copropriétaires, de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble. Le syndicat de copropriétaires décide du budget prévisionnel annuel ou des travaux à effectuer. Il dispose d'une personnalité civile propre et doit donc, à ce titre, s'assurer contre les risques de responsabilité civile.



Tableau d'amortissement

Cet échéancier est obligatoirement remis à un emprunteur qui souscrit une offre de prêt auprès d'un établissement de crédit. Le tableau d'amortissement indique le montant dû à chacune des échéances du crédit et précise la répartition entre le capital, les intérêts ainsi que le montant de la prime d'assurance si elle a été souscrite avec le prêt. Le capital restant dû, après chacune des échéances, est également systématiquement indiqué. Ce document n'est pas obligatoire pour les taux variables ou révisables.

Tacite reconduction

Continuation d'un contrat à durée déterminée au-delà du terme initialement prévu sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire. En clair, qui ne dit mot consent à « remettre le couvert » ...



Tantième

Proportion de parts possédées par un copropriétaire sur la totalité des parts composant un immeuble

Taux Annuel Effectif Global (TAEG)

Le TAEG est le taux d'intérêt fixé par l'organisme bancaire, en tenant compte de tous les coûts d'un prêt : taux nominal d'intérêt, frais de dossier, coût de l'assurance... Ce taux est donc exprimé en pourcentage annuel du montant total du prêt.

Taux d'endettement

Lorsqu'une personne ou un ménage sollicite sa banque pour un prêt immobilier, la banque va mesurer la capacité d'emprunt du demandeur. L'un des critères pour ce faire est le taux d'endettement. La banque va vérifier le rapport entre les charges financières mensuelles et le revenu disponible. D'une manière générale – ce n'est donc pas une règle absolue -, pour qu'une banque accepte d'accorder un crédit, il faut que le taux d'endettement du demandeur ne dépasse pas un tiers de ses revenus.

Taux effectif global (TEG ou TAEG)

Le TEG (taux effectif global) ou taux annuel effectif global (TAEG), est un taux d'intérêt fixé par les organismes bancaires. Il se compose de l'ensemble des coûts d'un prêt. Il comprend notamment :

- Le taux nominal d'intérêt
- Les frais de dossier
- Le coût de l'assurance

Ce taux doit toujours être indiqué sur toutes publicités et offres préalables de crédit.

Taux d'intérêt

Dans le cadre d'un prêt immobilier, c'est le taux qu'applique la banque pour se rémunérer du capital accordé. Ce taux est pondéré compte tenu de nombreux critères : le type de prêt, la durée du remboursement et le profil de l'emprunteur qui présente un « profil » plus ou moins risqué. D'une manière générale, plus la banque estime prendre un risque, plus le taux sera important. Le taux d'intérêt peut être fixe, c'est-à-dire déterminé pour toute la durée du remboursement ou à taux variable (ou révisable).

Taux capé :

C'est une forme de taux révisable instauré par les banques pour protéger leurs clients contre une trop forte hausse des taux. Le taux du prêt est révisé périodiquement mais il ne peut dépasser un cap ou plafond défini lors de la signature du contrat. Ce prêt offre un taux de départ plus élevé qu'un prêt révisable sans couverture mais offre en échange une plus grande sécurité.

Taux de rendement brut

Le rendement brut permet de déterminer la rentabilité d'un éventuel investissement locatif.



Taux de Rendement Interne (TRI)

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet d'estimer les coûts et avantages d'un investissement et de déterminer s'il est financièrement intéressant pour l'investisseur.

Taux de rendement net

Le taux de rendement net est un chiffre, exprimé en pourcentage, permettant d'évaluer la rentabilité d'un bien immobilier.

Taux de vacance

Le taux de vacance est la proportion des logements ou locaux vacants, sur l'ensemble des biens proposés à la location, qu'ils soient loués ou non.

Taux fixe

C'est un taux qui reste constant sur toute la durée du prêt. Plusieurs formules sont possibles : prêt à échéances constantes, à échéances progressives ou modulable.

Taux marginal d'imposition

Le revenu des contribuables est divisé en " tranches " pour le calcul de l'impôt. Sur ces tranches, l'administration fiscale appliquera ensuite des taux différents (de 0 à 45%) Le taux marginal correspond, pour un contribuable donné, au taux appliqué à la dernière tranche de son revenu

Taux variable

Dans ce système le taux d'intérêt est révisé périodiquement, en général chaque année à la date anniversaire du prêt en général, en fonction de l'évolution d'un indice de référence. (En général, l'Euribor, qui correspond au taux auquel les banques se prêtent de l'argent).

Taux nominal

C'est le taux d'intérêt de base du prêt. Il n'inclut pas les frais de dossier, d'assurance et de garantie.

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est une taxe locale dont doivent s'acquitter toutes les personnes disposant d'un logement au 1er janvier de l'année d'imposition. Elle s'adresse donc aux locataires, aux propriétaires et aux occupants d'un logement à titre gratuit (un logement de fonction, par exemple). Les résidences secondaires, même si elles ne sont pas occupées en permanence, sont également concernées. Il n'y a pas de déclaration spécifique à faire. la taxe d'habitation devrait disparaître en 2020 en tout cas pour les foyers les plus modestes.



Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local qui est payé par le propriétaire d'un bien immobilier (elle ne concerne pas uniquement les logements), au 1er janvier de l'année d'imposition. La base d'imposition de la taxe foncière est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale, soit la moitié du niveau de loyer annuel qui pourrait être demandé si le bien concerné était loué. Sur cette base sont appliqués des taux décidés par les collectivités territoriales. Elle fait l'objet de nombreuses et diverses exonérations.

TEG (taux effectif global)

Fixé par les organismes bancaires, ce taux doit apparaître sur toute offre de crédit immobilier. Le taux effectif global comprend notamment le taux nominal d'intérêt, les frais de dossier et le coût de l'assurance.

THPE (Très Haute Performance Energétique)

Ce label est accordé à des bâtiments et à des maisons individuelles affichant des performances énergétiques allant au-delà des exigences réglementaires en matière de consommation de chauffage, d'éclairage, d'eau chaude sanitaire, voire de climatisation. Les consommations d'énergie sont inférieures de 20% à celles de référence, dictées par la réglementation (RT 2012). Le label souligne aussi le recours à des systèmes faisant appel à des énergies renouvelables. La labellisation THPE est accordée par un professionnel indépendant.

Titre de propriété

Document juridique officiel rédigé par voie notarial, dont le détenteur pourra utiliser les dispositions afin de justifier sa possession légale d'un bien, que celui-ci ait été acheté, cédé, partagé ou légué.

Tontine

Egalement appelée « pacte tontinier », la tontine est une clause à connaître pour qui achète à deux. Primo, car contrairement à l'indivision, il faut l'unanimité pour agir. Si l'un des deux acquéreurs souhaite vendre, il ne pourra pas le décider seul. Il faudra que le duo soit d'accord ou alors s'entende pour organiser la reprise de la part du cédant. Secundo, lors du décès de l'acquéreur, la personne décédée est déclarée comme n'ayant jamais acheté. Le survivant est donc considéré comme l'unique propriétaire, depuis le début.

Transaction

Le terme de transaction immobilière désigne toute opération effectuée sur le marché immobilier, comme la vente, l'achat, la construction ou encore la location d'un bien immobilier.

TVA immobilière

La TVA immobilière, perçue à un taux de 20% (taux normal), s'applique aux opérations immobilières telles que les acquisitions, les ventes ou les productions d'immeubles ou de terrain à bâtir. Pour les



opérations réalisées dans le cadre du logement social, la TVA peut être perçue à un taux réduit de 5.5 % (à compter du 1er janvier 2014) ou de 7% (acomptes versés avant le 1er janvier 2014). Depuis le 1er janvier 2013, l'acquisition d'un bien neuf par un particulier à un autre particulier est soumise, non plus à la TVA immobilière, mais aux droits de mutation de 5,09 %, sous réserve de l'augmentation du taux voté dans chaque département.



Usufruit

C'est le droit de disposer d'un bien dont une autre personne est propriétaire (le nu-propriétaire). L'usufruitier peut occuper le bien ou en retirer des revenus en le louant. L'usufruit peut être défini dans le temps ou durer toute la vie, il prend alors fin avec le décès de l'usufruitier. Ce dernier a l'obligation de prendre soin du bien, mais s'il effectue des améliorations, il ne pourra pas réclamer une quelconque indemnité pour cela. Il n'est pas le propriétaire des lieux, il n'a donc pas le droit de vendre le bien



Valeur locative

C'est le montant qu'il est potentiellement possible de retirer de la location d'un bien immobilier. La valeur locative n'est donc pas définie une fois pour toutes. Elle peut évoluer suite à des travaux intérieurs, comme l'aménagement de combles, par exemple, ou de changements, dans l'environnement, qui font que sa valeur progresse ou régresse sur le marché. La valeur locative sert notamment de base de calcul pour certains impôts locaux comme la taxe d'habitation et la taxe foncière.

VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

C'est le fait pour un acquéreur d'acheter un bien qui n'est pas encore construit. On parle aussi « d'achat sur plan ». L'acquéreur devient donc propriétaire du bien au-fur-et-à-mesure de sa construction et en prend livraison à son achèvement. Le règlement est échelonné, selon un calendrier calqué sur l'évolution des travaux. La VEFA est très encadrée, de nombreuses dispositions sont prises pour protéger l'acquéreur d'une défaillance du promoteur-constructeur et d'éventuelles malfaçons durant les travaux.

Vente immobilière :

Contrat par lequel une personne transfère la propriété d'un bien immobilier à une autre personne qui en contrepartie lui en paye le prix.



Vente par lots

La vente par lots ou vente à la découpe est l'expression utilisée lorsqu'un propriétaire d'un ensemble immobilier décide de vendre séparément les biens qui composent cet ensemble après la mise en copropriété de ceux-ci. La vente par lots est donc une vente appartement par appartement ou bureau par bureau

Vices cachés

Vice non décelable au premier abord et qui rend le bien impropre à l'usage auquel l'acheteur destine le bien.

Le vendeur doit à l'acheteur la garantie des vices cachés. En présence d'un tel vice, l'acheteur peut obtenir :

- Soit la restitution du prix, en rendant le bien,
- Soit une diminution du prix, en conservant le bien.

Le vendeur qui connaissait le vice et ne l'a pas révélé à l'acheteur, doit lui verser des dommages-intérêts.

L'action en garantie des vices cachés doit être intentée, devant la justice, dans un délai de 2 ans à compter de la découverte du vice.

Viager

Cela consiste pour un acheteur (le débirentier) à acquérir un bien auprès d'un vendeur (le crédirentier) en lui assurant une rente, généralement pour le reste de sa vie. Le contrat peut aussi prévoir le versement d'un capital initial appelé le bouquet. Il existe trois types de viager : • le « viager occupé » qui permet au vendeur d'occuper les lieux jusqu'à son décès ; • le « viager libre », l'acheteur peut habiter le logement ou le louer ; • le « viager à terme » pour lequel, la durée du paiement est déterminée à l'avance.

Vice caché

Défaut non visible d'une chose vendue (ou louée), antérieur à la vente et que l'acquéreur (ou le locataire) était dans l'impossibilité de détecter au moment où le contrat a été conclu. L'acheteur lésé pourra engager la responsabilité du vendeur en faisant jouer la garantie des vices cachés prévue à l'article 1641 et suivants du Code civil.

z

Zone d'aménagement concertée (ZAC)

Une Zone d'Aménagement Concertée, ou ZAC, est un espace urbain délimité qui est concerné par un projet d'aménagement piloté par les instances publiques. La zone d'aménagement concertée est en quelque sorte l'alternative publique au lotissement qui est plutôt une initiative privée. L'objectif d'une zone d'aménagement concertée est de pouvoir définir, avec l'aide d'acteurs privés tels que des promoteurs, l'aménagement global d'un espace dédié



Zone inondable

C'est une zone exposée à un risque d'inondations et de crues. Elles sont classées compte tenu de l'importance des risques qu'elles présentent, dans le cadre du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). En zone rouge, aucun permis de construire n'est accordé. En zone bleue, le risque est considéré comme moyen, et des permis de construire sont accordés sous certaines conditions (utilisation de certains matériaux, surélévation...). En zone blanche, il n'y a, à priori, pas de problèmes liés à un risque de crue.

Zone « tendue »

Secteur géographique à l'intérieur duquel on constate que l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (aussi bien en termes de volume que de prix). En effet, en matière de logement, la tension d'un marché immobilier local se définit en fonction du niveau d'adéquation entre la demande de logements, d'une part et l'offre de logements disponibles, d'autre part.

Pour info, le territoire français fait l'objet d'un découpage en trois zones :

A bis et A (zones « très tendues »),
B1 et B2 (zones « tendues »),
C (zone « détendue »).

Ce découpage permet de moduler certains paramètres (plafonds de loyers, de ressources...) qu'il est nécessaire de respecter dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs tels que l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt Social Accession Location (PSLA) ou encore le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété. À compter du 1er octobre, le zonage A/B/C sera redécoupé afin de s'adapter davantage aux réalités locales du marché de l'immobilier.

Des villes comme Bordeaux, Toulouse, Nantes, Dax, Narbonne ou encore Béziers ont ainsi été classées en « zones tendues ».

Zone « très tendue »

Secteur géographique où il apparaît que le volume de la demande dépasse fortement l'offre de logements disponibles. Pour info, les zones A bis et A (Paris et sa banlieue mais aussi – depuis le 1er octobre 2014 – Lyon, Lille, Marseille ou encore Montpellier) sont certes très attractives d'un point de vue démographique et économique mais ne sont pas adaptées à un profit « investisseur ».

En raison des prix très élevés qui y sont pratiqués, l'investissement risque de ne pas être rentable. En revanche, les zones dites « très tendues » sont plutôt à réserver à des profils d'acquisition patrimoniale, c'est à dire disposant de revenus confortables et d'un niveau d'endettement bas.

ZRR (Zone de Revitalisation Rurale)

Les zones de revitalisation rurale (ZRR) visent à aider le développement des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales et sociales.



Des mesures spécifiques en faveur du développement économique s'y appliquent. L'objectif est de concentrer les mesures d'aide de l'état au bénéfice des entreprises créatrices d'emplois dans les zones rurales les moins peuplées et les plus touchées par le déclin démographique et économique. Elles ont été créées par la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) du 4 février 1995.

L'investissement à usage locatif dans une résidence de tourisme classé et implanté dans une zone de revitalisation rurale fait bénéficier d'une réduction d'impôt. Celle-ci s'élève à 25% pour un investissement allant jusqu'à 50 000 euros pour un célibataire et 100 000 pour un couple marié. Elle doit être étalée sur 6 ans à raison de 1/6ème par an du maximum autorisé. Il faut louer le bien pendant 9 ans à une société d'exploitation qui le meublera et le sous-louera pour des périodes de vacance



Des compétences à votre service pour réussir dans vos projets de formation professionnelle

SAS CREFORMA PLUS
Tour Britannia, 20 Boulevard Eugène Deruelle 69432 Lyon Cedex 03

Tél : 04.78.08.98.88

SERVICE ADMINISTRATIF
80 rue Faventines 26000 VALENCE
SIRET : 538 815 432 00033
CODE APE : 8559 A RCS Romans sur Isère

Tél : 04.75.25.84.29

www.creformatplus-formation.fr / contact@formation-creformatplus.fr

