



Lexique immobilier

Achat en indivision

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

Acte authentique

Est réputé authentique l'acte de vente rédigé selon les formalités requises. C'est un acte passé devant un officier ministériel (notaire, huissier de justice) définissant les droits et les obligations des parties contractantes. L'original est appelé "minute" et demeure entre les mains du notaire. La copie appelée "grosse" est remise à l'intéressé. Par opposition : acte sous seing privé.

Acte sous seing privé

Acte rédigé et signé par les parties sans intervention d'un officier public. Dans le cadre d'une vente, il peut s'agir d'un acte préparatoire à la conclusion d'une affaire, encore appelé acte préalable ou avant-contrat parce qu'il est ensuite remplacé par un contrat définitif. L'acte sous seing privé est courant en matière de location.

Administrateur de biens

Professionnel qui effectue des opérations de gestion immobilière dans le cadre d'un mandat. On distingue :

- la gestion d'immeubles en copropriété où le gestionnaire occupe la fonction de syndic,
- la gestion de biens immobiliers pour le compte de propriétaires où le gestionnaire s'occupe de la gestion locative : recouvrement des loyers, paiement des charges, entretien, réparations....

Agent immobilier

Intermédiaire professionnel mettant en relation le propriétaire de biens immobiliers et l'acheteur ou le locataire. C'est un mandataire rémunéré par une commission et dont l'activité est réglementée. L'agent immobilier doit obligatoirement être agréé par la préfecture de sa région (à travers une carte professionnelle et un numéro de carte) et être affilié à un organisme professionnel (SOCAF, FNAIM, SNPI...). Ces dernières informations doivent faire l'objet d'un affichage dans l'agence.

Aide Personnalisée au Logement (APL)

Allocation attribuée par l'État au particulier bénéficiaire d'un logement financé par l'intermédiaire d'un Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) ou d'un Prêt conventionné (PC) / Prêt à l'Accession Sociale (PAS). Elle concerne:

- Le particulier accédant à la propriété de sa résidence principale.
- Le locataire d'un logement lorsqu'une convention a été passée entre le propriétaire bailleur et l'État (cas des logements anciens).

L'APL est versée directement au prêteur ou au bailleur, et vient chaque mois en déduction des échéances dues par l'emprunteur

Allocation Logement (A.L.)

Cette aide est versée, sous conditions de ressources, aux emprunteurs qui achètent leur résidence principale à l'aide d'un prêt qui n'ouvre pas droit à l'A.P.L. Contrairement à l'A.P.L., l'Allocation Logement est versée

directement à l'emprunteur, et la demande d'Allocation Logement doit être adressée à la Caisse d'Allocations Familiales.

Apport personnel

L'apport personnel peut être constitué par les fonds détenus par l'emprunteur, un prêt personnel 1% patronal, un prêt Epargne Logement, un prêt à taux O, un prêt fonctionnaire à caractère social ou un prêt relais. Son montant est un élément déterminant du taux qui sera appliqué au crédit immobilier. Plus l'apport personnel est important, plus les conditions financières du prêt principal sont attractives.

Assurance décès-invalidité

Tout souscripteur d'un prêt immobilier doit être obligatoirement couvert, moyennant une prime, par une assurance décès-invalidité. Cette assurance prend en charge les sommes restant dues au titre du prêt immobilier (en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive) ou le remboursement des échéances (pendant la durée de l'incapacité de travail, momentanée). En aidant l'emprunteur à surmonter d'éventuelles difficultés, l'assurance lui permet de conserver sa maison dans son patrimoine.

Assurance perte d'emploi

En cas de chômage, l'assurance perte d'emploi garantit la continuité des remboursements. Cette assurance prend temporairement en charge une partie des échéances de l'emprunteur et l'aide ainsi à surmonter des difficultés inhérentes au chômage.

B

Bail

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

Bail d'habitation

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

C

Cadastre

Documents administratifs incluant le plan parcellaire, l'état de section et la matrice cadastrale, permettant d'identifier les propriétés de chaque commune et pouvant être consultés à la Mairie correspondante.

Capital

Montant du prêt qui est consenti à un emprunteur. Ce montant peut être versé en une ou plusieurs fois, soit à l'emprunteur, soit au notaire chargé de rédiger l'acte authentique.

Cas de force majeure

Événement imprévisible, irrésistible, indépendant de la volonté des parties (intempéries, cataclysme) empêchant la réalisation d'un contrat.

Caution

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

On distingue :

- **Caution hypothécaire (ou caution réelle)** : Une tierce personne consent une hypothèque sur un de ses biens pour garantir l'emprunt.
- **Cautionnement par un organisme** : Un organisme financier s'engage à se porter garant du prêt en cas de défaillance de l'emprunteur. En général le cautionnement se substitue à la garantie hypothécaire, et nécessite le paiement d'une somme qui sera partiellement restituée à l'emprunteur en fin de prêt. Pourtant, ceci ne dégage nullement l'emprunteur de ses obligations.
- **Cautionnement par une personne** : Une personne physique s'engage à assurer le remboursement du prêt en cas de défaillance de la part de l'emprunteur. Au moment de la signature du contrat, la situation financière de la personne se portant caution sera également étudiée. Ce type de

garantie n'évite pas l'inscription d'hypothèque. La caution peut se limiter à un montant plafonné au delà duquel la garantie cesse.

Certificat d'urbanisme

Document précisant la situation d'un immeuble (terrain ou bâtiment) par rapport au plan d'urbanisme de la ville et indiquant les règles auxquelles toute nouvelle construction doit être soumise. Il est indispensable avant toute transaction immobilière et doit être demandé en Mairie ou à la DDE.

Cession

Transmission d'un bien immobilier soit à titre onéreux (vente), soit à titre gratuit (donation).

Charges

Ensemble des frais nécessaires au fonctionnement d'une copropriété. Il existe deux types de charges :

- charges générales : dépenses réparties au prorata des millièmes détenus par chaque copropriétaire,
- charges spéciales : dépenses réparties en fonction de l'usage de chaque propriétaire (ex : eau en fonction du nombre de personnes composant le ménage, ascenseur non répercuté pour les occupants du rez-de-chaussée).

Charges récupérables

C'est la part des frais engagés que le bailleur peut se faire rembourser par son locataire. Les charges récupérables sont distinctes du loyer principal. En matière de baux d'habitation, les charges récupérables concernent les dépenses relatives à l'entretien courant du bien, des équipements mentionnés au contrat, ainsi que les menues réparations et certaines taxes.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Coefficient déterminant la densité de construction admise au regard des règles d'urbanisme.

Commission

Rémunération versée à un agent immobilier dans le cadre de l'exercice de son activité (vente, location, gestion...). L'agent immobilier doit obligatoirement posséder un mandat de vente, location ou gestion pour percevoir une commission. La rémunération des agents immobiliers (commission et honoraires) est libre et doit impérativement figurer dans tous les actes courants.

Compromis de vente

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

Condition résolutoire

Condition qui, lorsqu'elle s'accomplit, entraîne la révocation de l'obligation et remet les choses en même état que si l'obligation n'avait pas existé.

Conditions suspensives

Contenues dans un avant-contrat (promesse de vente unilatérale ou compromis de vente), celles-ci suspendent l'exécution du contrat à la réalisation d'un événement. Le contrat ne sera exécuté que lorsque l'événement prévu se réalisera. Par exemple, le contrat de vente peut être soumis à l'obtention d'un prêt, d'un permis de construire... Pour être valable, une condition suspensive ne doit pas dépendre du hasard ou de la seule volonté d'une partie.

Conseil syndical

Composé de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il règle également les petits détails et litiges de la vie quotidienne de la copropriété. Son existence est obligatoire, sauf si la majorité des copropriétaires la refuse.

Constructeur

Terme pris au sens large recouvrant l'ensemble des "intervenants à l'acte de construire" : architectes, techniciens, ingénieurs-conseils, bureaux d'études, promoteurs-constructeurs, entrepreneurs du bâtiment, fabricants et importateurs de "composants" ou matériaux préfabriqués, contrôleurs techniques... En fait, toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire est réputée constructeur.

Contrat de prêt

Contrat qui prévoit les obligations et engagements réciproques du prêteur et de l'emprunteur dans le cadre d'un prêt. Ce document est authentique lorsqu'il est, dans un délai de 11 jours, signé, après que l'offre de crédit ait été acceptée par l'emprunteur.

Contrat de réservation

Contrat préliminaire par lequel un vendeur s'engage à réserver à un acheteur, un immeuble ou une partie d'immeuble, l'acheteur devant en contrepartie verser sur un compte spécial un dépôt de garantie.

Copropriété

Il y a copropriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles lorsque la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une cote part de parties communes. Le règlement de copropriété détermine la répartition de toutes les parties, tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance.

Coût Total

Somme des intérêts payés par un emprunteur pendant toute la durée de son prêt. En font partie le montant des primes des assurances décès-invalidité et chômage, ainsi que les frais de dossier.

Crédit à court terme

Crédit dont la durée est inférieure à 2 ans.

Crédit à long terme

Crédit dont la durée est supérieure à 7 ans.

Crédit à moyen terme

Crédit dont la durée est comprise entre 2 et 7 ans.

Crédit relais

Crédit destiné à financer l'acquisition d'un bien en attendant que le propriétaire réalise la vente d'un premier bien, cette dernière lui fournissant tout ou partie de l'apport nécessaire à l'acquisition. Le crédit-relais est accordé sur une période de deux ans maximum (prolongation possible). L'emprunteur n'acquiesce que les agios. Le capital est soit remboursé en une fois, lorsque le bien ancien aura été vendu, soit consolidé par un crédit à long terme.

D

Déblocage des fonds

Partie du capital emprunté, qui est versée à l'emprunteur au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Déclaration d'achèvement des travaux

Déclaration signée du constructeur qui doit être adressée à la mairie et à la Direction Départementale à l'Équipement (DDE) dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des travaux.

Dédit

Versement d'une somme convenue à l'avance par l'acquéreur d'un bien immobilier lorsqu'il se rétracte de sa promesse d'acquiesce ce bien. Si c'est le vendeur qui se dédit, il devra rembourser le double de la somme versée.

Délai d'attente ou de carence

Période pendant laquelle les garanties ne peuvent pas jouer : tout événement survenu durant cette période ne pourra donc pas faire l'objet d'une demande de prise en charge. Cette période ne s'applique qu'une seule fois, et elle est exprimée en jours ou en mois.

Délai de réflexion

Délai légal de 11 jours dont dispose l'emprunteur pour marquer son acceptation sur l'offre de crédit. Ce délai doit obligatoirement être utilisé par l'emprunteur.

Délai de rétractation

Délai légal de 7 jours dont bénéficie l'acheteur d'un bien immobilier neuf à compter de la date de signature du contrat de réservation pour pouvoir l'annuler. Pour les offres de prêt, l'emprunteur ne bénéficie du délai de rétractation que dans le cadre des prêts à la consommation. Ce délai ne s'applique pas dans le cadre des prêts immobiliers, l'emprunteur bénéficiant du délai obligatoire de réflexion avant l'acceptation.

Dépôt de garantie

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

aussi "indemnité d'immobilisation").

Différé d'amortissement

Le remboursement mois par mois du capital emprunté constitue l'amortissement. La mensualité se décompose entre une partie amortissement du capital et une partie paiement des intérêts. Certains crédits permettent pendant la première ou les deux premières années du prêt de ne payer que des intérêts sur le capital emprunté : cette période est appelée "différé d'amortissement".

Devis descriptif

Document donnant les caractéristiques détaillées de l'immeuble à construire, des travaux d'équipements extérieurs et intérieurs indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Droit d'enregistrement

Droit perçu par le Trésor Public lors de l'enregistrement d'un acte. Cette formalité administrative est obligatoire, car elle officialise l'existence de l'acte. Sous peine de nullité, l'enregistrement d'une transaction immobilière doit être effectué dans un délai d'un mois (ou 10 jours si l'acte n'a pas été rédigé par un notaire).

Droits d'instruction ou frais de dossier

Frais prélevés par l'établissement prêteur pour l'étude et la mise en place du financement.

Droits de mutation

Ensemble des droits et taxes perçus par le notaire pour le compte des diverses administrations lors d'un transfert de propriété : taxe départementale, taxe communale, taxe régionale, etc.

Droit de préemption

Droit de priorité d'achat. Il donne à l'État et aux collectivités locales la priorité sur d'autres acquéreurs potentiels pour devenir propriétaire d'un terrain ou d'un bien immobilier. Le locataire jouit aussi d'un droit de préemption lorsque son propriétaire décide de vendre.

E

Echéance

Date à laquelle l'emprunteur doit rembourser le capital, partiellement ou totalement, et payer les intérêts. On appelle également échéance le montant des sommes payées par l'emprunteur.

Enregistrement

Formalité fréquemment accompagnée de la perception d'un droit fixe ou proportionnel. En règle générale, l'enregistrement n'est pas une condition de validité des actes, mais il donne date certaine aux actes sous seing privé à l'égard des tiers et peut constituer, entre les parties, un commencement de preuve par écrit.

Expert immobilier

Professionnel dont la fonction est d'évaluer la valeur vénale ou locative de biens immobiliers : immeubles d'habitation ou industriels, fonds de commerce, locaux, etc. En réalité, l'expertise immobilière recouvre deux sortes d'activités :

- l'une est réglementée, il s'agit de l'expertise judiciaire effectuée sur désignation de l'expert par un tribunal,
- l'autre est libre, il s'agit des expertises amiables ou conventionnelles.

F

FAI

Frais d'Agence Inclus lors de l'acquisition. Il convient d'y ajouter les frais de notaire.

Frais d'acquisition / Frais de mutation

Ensemble des frais et droits consécutifs à l'établissement d'une vente immobilière. Les frais d'acquisition sont constitués pour l'essentiel de différents droits, taxes, impôts et frais d'obtention de pièces administratives, et pour une part moins importante par les honoraires du notaire. Les frais d'acquisition sont réduits lorsqu'il s'agit d'un bien à usage d'habitation (environ 9 à 13%), et pleins lorsqu'il s'agit d'immobilier à usage professionnel (environ 20% ou TVA). Lors de l'achat dans le neuf (immeuble de moins de 5 ans), la vente est dite "sans frais de notaire", c'est-à-dire que les frais sont de l'ordre de 3%.

Frais de dossier

Frais engagés par l'établissement prêteur pour l'étude et la mise en place du financement, (autrement appelés : "perceptions forfaitaires", "commission d'ouverture de crédit" ou "droits d'instruction") et dont le paiement est pris en charge par l'emprunteur.

Frais de notaire

Terme impropre, le terme exact est "frais d'acquisition".

G

Gage

Contrat par lequel un débiteur ou un tiers remet à son créancier ou à un tiers, un bien meuble lui appartenant pour garantir l'exécution de la dette. Le terme "gage" désigne aussi la chose sur laquelle est constituée la sûreté (voir aussi "nantissement").

Garantie

Dans le domaine des prêts, la garantie est une sorte de sécurité demandée à l'emprunteur par le prêteur, afin de recouvrer sa créance en cas de défaillance de l'emprunteur. La garantie peut être personnelle (caution simple ou solidaire) ou réelle (hypothèque, nantissement).

Garantie biennale

Souscrite par le constructeur, elle assure l'acheteur contre tous vices de construction pendant 2 ans.

Garantie d'achèvement

Souscrite par le constructeur auprès d'un organisme agréé, elle assure à l'acheteur l'achèvement de la construction ou le remboursement des sommes avancées.

Garantie de livraison

Souscrite par le constructeur dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement, elle garantit à l'acheteur qu'il sera livré à date et prix convenus. Elle est obligatoire dans les contrats de construction individuelle.

Garantie de parfait achèvement

Souscrite par l'entrepreneur, elle assure l'acheteur contre toutes les imperfections relevées par l'acheteur pendant 1 an.

Garantie décennale

Souscrite par le constructeur, elle assure l'acheteur contre tous vices de construction pendant 10 ans.

Garantie de revente

Certains établissements incluent dans leurs prêts une garantie revente : ils garantissent que le prix de revente (motivée par un événement prévu au contrat - divorce, mutation professionnelle...) sera équivalent au prix d'achat, moins les frais de notaire, faute de quoi ils prennent en charge la différence, dans la limite généralement de 30000 € environ.

H

Hors d'air

Un immeuble est déclaré hors d'air lorsqu'il est clos et couvert, mais que ses travaux de cloisonnement restent à faire.

Hors d'eau

Un immeuble est mis hors d'eau quand son gros œuvre est terminé (les murs extérieurs sont complètement édifiés) et que la toiture est posée ou la terrasse achevée.

Hypothèque

L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur un bien immobilier. Elle permet au prêteur de faire vendre par voie judiciaire le bien immobilier de son débiteur au cas où celui-ci serait dans l'impossibilité de rembourser les sommes dûes.

I

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 il s'élève le plus souvent à 10 % du prix de vente du

bien.

Index

Il s'agit d'outils de référence qui servent au calcul du taux de départ et de révision du prêt à taux révisable. Les index sont officiels et publiés par la Banque de France. Il s'agit généralement du TIOF (Taux Interbancaire Offert à Paris) et du TME (Taux Moyen des Emprunts d'État).

Indice BT 01

Indice national du bâtiment, référence officielle de révision des prix de construction qui mesure l'évolution du coût des facteurs de production dans le bâtiment ; publié chaque mois.

Indice du Coût de la Construction (I.C.C.)

Il traduit l'évolution des prix dans le secteur immobilier. Il sert de référence pour l'indexation des mensualités de certaines formules de prêts et pour la révision des loyers.

Indivision

Situation d'un bien détenu par plusieurs personnes sans qu'il y ait division matérielle. C'est le cas de l'achat en commun d'un logement, d'une succession tant que la répartition des parts entre les héritiers n'est pas encore faite, ou encore lors d'une dissolution de société.

Intérêts intercalaires

Pendant la période d'utilisation ou la période de différé d'un crédit, des intérêts sont perçus jusqu'à la date de départ en amortissement ou à la fin de la période de différé en cas de différé de remboursement. Ils sont calculés prorata temporis sur les sommes débloquées. Leur prélèvement intervient selon une fréquence conforme au plan de remboursement choisi par l'emprunteur lors de la demande de prêt.

J

K

L

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. Le régime le plus courant de location pour l'habitation est la location nue, c'est-à-dire la location sans fourniture de meubles.

Lot

Parcelle délimitée et bornée faisant partie d'un lotissement.

Loyer

Somme versée par le locataire au propriétaire en contrepartie de la jouissance d'un bien immobilier donné en location.

M

Maître d'œuvre

Professionnel ou entreprise (architecte, constructeur, responsable de chantier...) qui dirige les travaux de construction.

Maître d'ouvrage

Personne physique ou morale pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés.

Mandat

Contrat par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir d'accomplir en son nom un ou plusieurs acte(s) juridique(s).

Marchand de biens

Commerçant dont l'activité consiste à acheter des immeubles pour son propre compte et à les revendre ensuite avec l'intention de réaliser un bénéfice. Cette activité n'est pas réglementée, donc n'offre pas les mêmes

garanties que celles de l'agent immobilier.

Mise en demeure

Rappel adressé par acte d'huissier ou par lettre recommandée à un débiteur défaillant, lui ordonnant d'exécuter son obligation dans un délai déterminé, faute de quoi une procédure sera engagée à son encontre.

Mobilisation

Mobiliser une créance d'un prêt consiste à la représenter en un titre que l'on peut céder définitivement ou temporairement afin de se procurer les liquidités nécessaires à son activité.

Modulation des échéances

Pour certains types de prêts, l'emprunteur peut modifier ses mensualités à la hausse ou à la baisse.

Mutation

Transfert du droit de propriété d'un bien. Les ventes représentent des mutations à titre onéreux.

N

Nantissement

Contrat par lequel un débiteur remet un bien à son créancier pour sûreté de la dette. Si le bien est un meuble, on parle de gage. S'il s'agit d'un immeuble on parle d'antichrèse. En fait, nantissement et gage sont devenus synonymes.

Notaire

Officier ministériel, titulaire d'une charge et bénéficiant à ce titre d'un monopole pour l'établissement de certains actes civils ainsi que leur authentification (vente d'immeuble, contrat de mariage, testament...). Le notaire a également un rôle de conseil.

Nue-propriété

Droit de propriété partiel. Son titulaire a le droit de disposer de la chose, mais ne lui autorise ni l'usage, ni la jouissance. Le nu-propiétaire paye les impôts et charges afférents au bien. Par exemple le nu-propiétaire d'un immeuble peut faire reconstruire dans le cadre de la conservation de la chose. Il peut vendre ou céder son droit. Il ne peut ni habiter ni louer le bien. Les droits complémentaires du nu-propiétaire sont les droits de l'usufruitier.

O

Offre de prêt

L'offre de prêt est le document présentant les caractéristiques du financement qui est proposé au client (taux, durée, ...). Le client et les cautions doivent retourner l'offre après un délai légal de 10 jours minimum à compter de sa date de réception, sans omettre d'y joindre l'enveloppe affranchie de réception. Le prêteur doit maintenir les conditions indiquées dans l'offre de prêt pendant une durée minimale de 30 jours à compter de sa réception par le client.

Option taux fixe

Possibilité laissée à un emprunteur de substituer au taux révisable de son prêt une formule à taux fixe et à remboursements constants.

P

Pénalités de remboursement anticipé

Indemnités éventuellement réclamées à l'emprunteur dans le cas où il rembourse son crédit avant l'échéance initialement prévue. Le montant de ces pénalités et leurs modalités de perception doivent figurer dans les offres et les contrats de prêt.

Période d'utilisation

Elle commence le jour du paiement du premier appel de fonds et se termine le jour où la totalité du crédit est débloquée. Pendant cette période, aucun remboursement ne s'effectue ; seuls les intérêts et l'assurance sont prélevés (voir intérêts intercalaires).

Période de différé

Période durant laquelle, alors que la totalité du crédit a été débloquée, l'emprunteur ne rembourse pas le capital emprunté. Pendant cette période les intérêts sont payés ou capitalisés selon les termes de l'offre.

Période de disponibilité

Période séparant la date d'acceptation de l'offre de celle de la première utilisation du crédit.

Période de remboursement

Période intervenant selon le cas immédiatement après le déblocage intégral du prêt ou à la fin de la période de différé. Elle commence le jour du paiement de la première échéance du crédit et se termine lorsque le prêt est remboursé en totalité.

Plan de masse

Plan présentant l'emplacement du projet de construction par rapport à son voisinage immédiat et indiquant les limites et l'orientation du terrain, l'implantation et la hauteur de la construction, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

Plan de situation

Plan donnant la situation géographique du terrain concerné dans le périmètre de la commune dont il dépend.

Plan d'urbanisme

Plan dressé par un urbaniste et fixant le programme de l'aménagement d'une ville ou d'une agglomération : tracé des voies de circulation, emplacement des espaces libres et boisés, des installations publiques... Ce plan détermine l'affectation des différentes zones (quartiers d'affaires, zones industrielles, habitations collectives ou individuelles...) et prescrit les règles d'utilisation du sol et de construction. Consultable à la mairie.

Plan de remboursement (tableau d'amortissement)

Document qui reprend, période par période, le détail des échéances de remboursement et les montants restant dûs. Il doit être obligatoirement remis à l'emprunteur.

P.O.S (Plan d'Occupation des Sols)

Consultable en mairie, il permet de connaître l'évolution prévue de l'environnement : zones protégées, implantations de routes, d'autoroutes, logements frappés d'alignement, etc.

Prêt amortissable

Prêt dont le montant, la durée et les remboursements périodiques (amortissement du capital et des intérêts) sont déterminés à l'avance, suivant le cas, de façon fixe ou en fonction des clauses de révision clairement définies.

Prêt capé

Prêt à taux révisable dont la hausse, parfois la baisse, sont bridées par contrat.

Prêt in fine

Prêt dont le montant et la durée sont déterminés à l'avance et dont le remboursement en capital s'effectue en une seule fois à l'échéance convenue. Les intérêts sont payés selon les termes du contrat : mensuel, trimestriel ou à l'échéance.

Prêt pour l'Accession à la Propriété (PAP)

Aide de l'Etat permettant à des ménages de revenus modestes l'accession à la propriété d'une habitation principale.

Prêt à taux zéro

Crédit sans intérêt proposé par tous les organismes et établissements financiers ayant signé une convention avec l'Etat. Un tel prêt est destiné à l'achat d'un logement neuf ou ancien sous condition de travaux importants.

Prêt Conventionné (PC)

Prêt proposé par une banque ayant signé une convention avec le Crédit Foncier de France (agissant lui-même pour le compte de l'Etat ou la Caisse Nationale d'Epargne). Le PC n'est pas subordonné à des conditions de ressources minimales de l'emprunteur.

Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Aide financière comparable au PC, destinée aux ménages dont les ressources ne dépassent pas un plafond défini. Le PAS bénéficie d'un taux d'emprunt inférieur à celui du Prêt Conventionné classique.

Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)

Prêt accordé sous conditions de ressources à toute personne réalisant un investissement immobilier locatif. Le PLI est accordé dans certaines zones géographiques uniquement : Ile-de-France, grandes métropoles régionales ou agglomérations situées dans des zones géographiques prioritaires.

Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)

Aide accordée aux personnes physiques qui effectuent dans leur résidence principale des travaux d'amélioration, de sécurité, de salubrité et de confort ainsi que d'adaptation aux besoins des personnes âgées ou handicapées. Le logement doit avoir plus de vingt ans.

Primo accédant

Personne qui n'a jamais été titulaire d'un droit de propriété immobilière, et qui achète pour la première fois un logement destiné à son propre usage.

Privilège

Droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers même hypothécaires. A la différence de l'hypothèque, le privilège naît toujours de la loi (alors que l'hypothèque peut être conventionnelle, judiciaire ou légale).

Privilège de Prêteur de Deniers (P.P.D.)

Garantie portant uniquement sur un logement existant, prise au profit du prêteur. Proche de l'hypothèque, le P.P.D. entraîne des frais moins élevés que celle-ci puisqu'il n'est pas assujéti à la taxe à la publicité foncière.

Promesse de vente

Avant-contrat signé par le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier. Il est conseillé de le faire rédiger par un professionnel. Il existe deux sortes de promesses de vente :

- la promesse unilatérale de vente qui n'engage pas l'acheteur, mais uniquement le vendeur, pendant un délai limité qui doit être clairement précisé dans le contrat.
- la promesse bilatérale de vente (aussi appelée "synallagmatique"), ou compromis de vente, qui engage l'acquéreur au même titre que le vendeur. Il est d'usage que l'acquéreur verse un acompte (généralement 10% du prix de vente) pour garantir l'exécution de l'acte.

Promoteur

Personne physique ou morale qui prend l'initiative de réaliser des opérations immobilières et assume toutes les étapes et démarches d'un projet de construction.

Protection de l'emprunteur

Loi Scrivener : un emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt ; la vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser à l'acheteur les sommes versées (Article L 312-5 du Code de Consommation).

Publicité foncière

Formalité administrative destinée à faire connaître à toutes personnes intéressées, la situation juridique d'un bien immobilier (nature des actes de transfert de propriété, servitudes affectant les immeubles, hypothèque dont il est grevé...). La publicité foncière est assurée par la conservation des hypothèques sous forme d'actes notariés.

Q

Quotité

Pourcentage du montant total de capital garanti pour chacune des personnes assurées au titre d'un même prêt.

R

Réception des travaux

Acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage (ou les travaux) sans ou avec réserves, en présence du constructeur. Cet acte intervient à la demande du maître d'ouvrage ou du constructeur. Si la réception n'est pas accomplie à l'amiable, elle peut être accordée judiciairement. Elle constitue le point de départ des différents délais de garantie.

Règlement de copropriété

Document écrit qui régit les droits et obligations des copropriétaires. Il est établi par un professionnel selon les indications d'un géomètre-expert et si possible du constructeur de l'immeuble. Il définit les différents lots (appartements, caves, parkings...) avec pour chacun l'indication de sa situation géographique, son étage, sa superficie et le nombre de tantièmes qu'il représente pour le paiement des charges. Il précise les parties communes et les parties privatives et définit leurs conditions de jouissance (Par exemple, l'interdiction d'exercer une activité professionnelle dans l'immeuble). Il récapitule tout ce que l'on doit savoir sur les droits et obligations

Remboursement par anticipation

L'emprunteur a la possibilité de rembourser, de façon partielle ou totale, le capital restant dû avant la dernière échéance prévue initialement dans le contrat de prêt. Le montant de ce remboursement doit alors représenter au minimum 10 % de la somme empruntée. Pour les prêts à taux fixe, cette opération entraîne *généralement* des frais appelés indemnités qui ne peuvent excéder 3 % du capital restant dû avant remboursement. Les indemnités de remboursement anticipé ne peuvent être exigées lorsque le remboursement anticipé est motivé par :

- la vente du bien immobilier faisant suite à un changement de lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- le décès de l'emprunteur ou de son conjoint ;
- la cessation forcée de l'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint.

Report chômage

Sous certaines conditions, la compagnie d'assurance accepte simplement un report de la mensualité en fin de contrat sans supplément d'intérêt. Le nombre d'échéances à reporter est limité et varie suivant les organismes prêteurs. Se renseigner auparavant.

Reprise

Somme d'argent demandée lors de son départ par l'occupant locataire à son successeur.

Résiliation

Faculté d'interrompre les effets d'un contrat de bail. Elle peut intervenir notamment à l'initiative de l'une ou l'autre des parties. Le propriétaire d'un logement dispose d'une faculté de résiliation triennale pour construire, reconstruire, surélever l'immeuble loué ou y effectuer des travaux de restauration, ainsi que pour y habiter lui-même. Le locataire peut résilier son bail, à l'expiration de chaque période triennale, sans motif particulier.

Résolution

La résolution d'une vente, c'est son annulation, ainsi que celle de tous les actes juridiques qui ont pu lui être postérieurs (hypothèque, etc.).

Revenu cadastral

Il est égal à la valeur locative cadastrale diminuée d'un abattement forfaitaire de 50%.

Revenu foncier

Revenu émanant de la propriété foncière. Perçu par le propriétaire, il provient de la location ou de la vente d'un bien immobilier.

Revenu net foncier

Il est égal au revenu brut foncier diminué des charges fiscalement admises, à savoir :

- dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration,
- frais de gérance,
- intérêts des emprunts relatifs aux opérations précitées et à l'achat de l'immeuble,
- déduction forfaitaire.

S

SCI (Société Civile Immobilière)

Société non commerciale destinée à être propriétaire d'un bien immobilier. Chaque associé fait des apports (immeubles, liquidités) et reçoit en contrepartie et proportionnellement des parts sociales nominatives. La loi n'impose aucun montant minimum de capital social.

SCPI (Société Civile de Placement Immobilier)

Société qui a pour objet l'acquisition et la gestion pour le compte d'associés, d'un patrimoine immobilier locatif à usage industriel, commercial ou privé. Elle est représentée par des parts non cotées en bourse.

Sûreté

Garantie que prend le créancier afin de se prémunir contre une éventuelle défaillance du débiteur. La sûreté peut être personnelle (cautionnement) ou réelle (nantissement, hypothèque, privilège).

Surface corrigée

Surface habitable de l'appartement, à laquelle on ajoute ou on retranche une certaine superficie suivant que le logement répond ou ne répond pas aux normes de confort. Les critères pris en compte sont les moyens de chauffage, la luminosité des pièces, la hauteur des plafonds, etc. Ainsi, un appartement de 60m² habitables peut avoir une surface corrigée doublée s'il est particulièrement bien équipé.

Surface de plancher (hors œuvre nette)

Somme des surfaces des planchers de chaque niveau après déduction des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et des garages (définition très voisine de celle de la surface habitable). Application ensuite d'une réduction forfaitaire de 5%.

Surface habitable

Surface d'un appartement strictement réservée à l'habitation. Elle ne tient donc pas compte de la superficie des escaliers, de la cave, des balcons et même de l'épaisseur des murs. C'est une surface qui est annoncée lors de la vente d'un appartement.

Surface hors œuvre brute (SHOB)

Ensemble des surfaces des planchers de chaque niveau d'une construction.

Surface hors tout

Surface résultant du mesurage extérieur d'une construction.

Syndic de copropriété

Pour les représenter, l'ensemble des copropriétaires élit un syndic lors d'une assemblée générale. C'est généralement un professionnel, qui souscrit les polices d'assurance, engage le personnel de l'immeuble, exécute les décisions des assemblées, veille à l'application du règlement de copropriété, lance les procédures de justice, et de manière générale assure la gestion courante de l'immeuble. C'est lui qui détient les fonds de la copropriété et en tient la comptabilité. Il est donc chargé du recouvrement des charges et s'occupe également du paiement des fournisseurs. Chaque année, au cours de l'assemblée générale, il justifie et explique ses comptes. Il peut être élu pour une durée d'une ou plusieurs années.

T

Tableau d'amortissement

Ce document est joint à l'offre de prêt, il indique le montant dû par l'emprunteur à chaque échéance en détaillant la répartition du remboursement entre : le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances et le capital restant dû après chaque mensualité. Ce tableau ne concerne pas les taux variables. Le tableau d'amortissement est en annexe de l'offre de prêt.

Taux Effectif Global (T.E.G.)

Coût total du prêt consenti à l'emprunteur exprimé en pourcentage annuel du montant de ce prêt. Le TEG est calculé à partir du taux nominal. Il prend en compte tous les frais obligatoires payables par le client (frais de dossier, primes d'assurance, frais d'hypothèque...). Il doit toujours être inférieur au taux d'usure légal. Il doit être mentionné dans tous les écrits. Aucune formulation n'est imposée par la loi.

Taux d'intérêt

Pourcentage exprimant la part des intérêts dans un emprunt. Ce sont ces intérêts qui vont rémunérer les banques. On distingue deux types de taux d'intérêt :

- le taux d'intérêt fixe : le taux ne bouge pas durant la totalité de la période de remboursement.
- le taux d'intérêt variable : le taux bouge en fonction d'un indice de référence, le plus souvent à la date d'anniversaire du prêt.

Taux d'intérêt fixe

Taux d'intérêt du prêt qui ne connaît aucune variation pendant toute la durée du prêt. Deux formules sont possibles :

- remboursement par annuités constantes : les échéances de remboursement sont identiques.
- remboursement par annuités progressives : le taux ne varie pas mais les échéances de remboursement augmentent.

Taux Nominal

Il s'agit du taux affiché par les établissements prêteurs. Il est proposé par le Conseiller Immobilier et sert de base

au calcul de la mensualité. Il ne tient compte d'aucuns frais annexes.

Taux révisable (également appelé taux variable ou ajustable)

Taux d'intérêt du prêt susceptible de varier pendant la durée du prêt, à la hausse comme à la baisse, en fonction des variations de l'indice retenu (cf. indice).

Taxes immobilières

Elles se divisent en trois catégories :

- La taxe foncière est payable chaque année par les propriétaires fonciers. Le montant de cette taxe s'obtient en multipliant la valeur locative du bien par un taux révisable chaque année par les municipalités.
- La taxe d'habitation, calculée sur le même mode que la taxe foncière, est payée par la personne, propriétaire ou locataire, qui occupe les lieux.
- La taxe régionale (ou la taxe locale d'équipement) est payable par la personne qui effectue des travaux de construction ou d'agrandissement.

U

Usufruit

Droit de jouir d'une chose et de disposer "des fruits " mais non de la vendre ou de la donner. Ce droit est temporaire et prend fin notamment avec le décès de l'usufruitier.

V

Valeur locative

Montant du loyer que peut espérer obtenir un propriétaire en louant son appartement. La valeur locative est un élément d'appréciation non négligeable au moment de la vente du bien.

Valeur locative cadastrale

Fixée par l'administration fiscale, elle correspond, après actualisation, à la valeur locative de propriété appréciée lors de la dernière révision des évaluations foncières.

Valeur vénale

Estimation en argent de la valeur d'un bien à une période donnée.

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Vente d'un logement avant sa construction. Acheté sur "plans", le bien immobilier est payé en plusieurs fois, au fur et à mesure des étapes de la construction (fondations, gros œuvre...)

Vente clés en main

Vente d'un immeuble déjà construit que l'acquéreur achète sur la base d'un prix ferme et définitif.

Vente en viager

Contrat de vente immobilière par lequel l'acheteur, outre un versement initial librement choisi entre les parties (le "bouquet"), versera au vendeur une rente durant toute la vie de ce dernier. La rente est calculée en fonction du solde entre le bouquet et le prix de vente, et en fonction de l'espérance de vie du vendeur. Un viager est dit libre si le bien vendu est inoccupé ; il est dit occupé si le bien est occupé, soit par le vendeur, soit par un locataire.

Vente par adjudication

Déclaration par laquelle un officier public attribue au plus offrant un bien mis aux enchères. Ce type de vente peut résulter soit d'une décision volontaire du propriétaire soit d'une procédure judiciaire.

Viager

Contrat aléatoire, c'est-à-dire une convention réciproque dont les effets dépendent d'un événement incertain, quant à sa date : le décès.