

# GLOSSAIRE IMMOBILIER

## A

**Abattement :** Il s'agit d'une opération qui consiste fiscalement à diminuer forfaitairement la base d'imposition d'un ménage. Pour l'impôt sur le revenu et pour les salariés, la loi française prévoit un premier abattement de 10% pour frais professionnels puis un second abattement de 20%. On distingue donc les revenus imposables avant abattements des revenus imposables après abattements. C'est aussi la part de l'héritage sur laquelle il n'y a pas d'impôts à payer.

**Acompte :** C'est une somme d'argent remise par l'acheteur lors de la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente immobilière. Elle engage, contrairement aux arrhes, définitivement l'acheteur et celui-ci ne pourra se rétracter sauf à perdre ce dernier. Après versement de l'acompte, sauf en cas de non réalisation des clauses suspensives, l'acheteur peut aussi être contraint par le vendeur à verser le solde du prix. L'acompte représente généralement 10% du prix de vente.

**Acte authentique :** C'est un acte rédigé par un officier public (un notaire le plus souvent) et signé en sa présence. L'acte de vente immobilière est un acte authentique, contrairement à la promesse et au compromis de vente qui peuvent être signés directement entre les parties, sans intervention d'un officier public.

**Acte sous seing privé :** C'est un acte rédigé et signé entre les parties avec le concours éventuel d'un professionnel (agent immobilier, mandataire, etc...).

**Acte de vente :** C'est un contrat par lequel l'acheteur devient définitivement propriétaire d'un bien. L'acte de vente est un acte authentique, c'est-à-dire rédigé par un notaire, signé en sa présence et publié au bureau des hypothèques.

**Administrateur de biens :** C'est un professionnel qui assure, en tant que mandataire, l'ensemble des opérations de gestion d'un immeuble. Ce terme recouvre aussi celui de gérant d'immeubles ou syndic de copropriété.

**Agence Immobilière :** Cet intermédiaire doit posséder une garantie financière et une carte professionnelle. La profession est strictement réglementée.

**Amortissement :** C'est la planification du remboursement du capital et des intérêts selon un calendrier ou échéancier déterminé. L'amortissement peut être étalé dans le temps, en plusieurs mensualités (prêt amortissable classique) ou effectué en une seule fois, à l'échéance finale (prêt in fine).

**Apport personnel :** Il représente la somme investie initialement dans l'opération. Les banquiers analysent l'apport personnel en pourcentage du montant total de l'opération. Si vous financez un projet d'une valeur de 2.000.000 Euros avec un apport personnel de 200.000 Euros, votre apport est de  $200.000 / 2.000.000 = 10\%$ . Votre emprunt sera donc de 90 % du montant de l'achat.

**Architecte :** C'est un professionnel de l'immobilier et de la construction. Sa mission peut aller de la conception à la livraison des biens.

**Arrhes :** C'est une somme d'argent remise par l'acheteur lors de la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente immobilière. Contrairement à l'acompte, les deux parties gardent la possibilité de se rétracter et de ne pas réaliser la vente. Si l'acheteur se désiste, il abandonnera au vendeur la totalité des arrhes. Si c'est le vendeur qui se désiste, il devra restituer à l'acheteur le double du montant des arrhes.

**Assemblée générale :** Elle regroupe l'ensemble des copropriétaires ou des colotis réunis au moins une fois par an. Les décisions adoptées en assemblée générale font l'objet d'un compte-rendu dit procès-verbal.

**Assurances :** Certaines assurances sont obligatoires et doivent être souscrites par le constructeur d'un logement afin de couvrir les dommages ou dégâts éventuels. Il y a 3 types de garantie :

- La garantie de parfait achèvement (ou biennale) : Elle couvre les défauts de construction et de conformité. - La garantie de bon fonctionnement (ou quinquennale): Elle couvre les défauts des éléments d'équipement du logement tels que les portes ou les fenêtres. - La garantie décennale : Elle couvre les dommages portant atteinte à la solidité et à la pérennité du logement (essentiellement le gros œuvre).

**Assurance crédit :** Elle a pour but de protéger l'emprunteur en cas de maladie, d'invalidité ou de décès. L'assureur remboursant en effet à l'organisme financier prêteur, le capital restant dû en cas de décès, ou les échéances du prêt en cas de maladie ou d'invalidité. **L'assurance prêt :** Elle ne doit pas obligatoirement être souscrite auprès d'un établissement bancaire. Vous pouvez faire jouer la concurrence en souscrivant une délégation d'assurance extérieure au partenaire habituel de votre banquier.

**L'assurance chômage ou perte d'emploi :** Elle est optionnelle. Contrairement à l'assurance décès, invalidité, incapacité, pour laquelle le montant de la prime d'assurance est fixé pour toute la durée du prêt, les primes payées sur certains contrats d'assurance contre la perte d'emploi peuvent varier en cours de contrat.

**Assurance décès invalidité :** Cette assurance est souvent obligatoire pour pouvoir contracter un crédit immobilier. L'assureur s'engage à prendre en charge le remboursement du crédit en cas d'accident impliquant un décès ou un état d'invalidité important ou à une incapacité de travail de l'emprunteur.

**Assurance perte d'emploi :** Cette assurance n'est pas obligatoire. En cas de perte d'emploi, elle compense la perte de revenus de l'assuré en prenant en charge temporairement tout ou partie des remboursements du crédit.

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

## **B**

**Bail ou contrat de location :** C'est un document destiné à définir les relations contractuelles entre un propriétaire et son locataire. Les baux d'habitation pour une résidence principale sont régis par la loi du 6 Juillet 1989.

**Bailleur :** C'est la personne qui met en location un bien.

**BBC (label) :** Ce sigle signifie « Bâtiment basse consommation ». Ce sont des bâtiments dont la consommation énergétique répond aux conditions du label « bâtiment basse consommation énergétique BBC 2005 visées à l'article 46 AZA septies de l'annexe III au code général des impôts. Ces bâtiments bénéficient toujours en 2010 d'une déduction fiscale partielle des intérêts d'emprunt payés au titre des premières annuités de remboursement. (7 pour les logements neufs, 4 pour les logements anciens).

**Bien immobilier :** Il désigne un immeuble, un bâtiment, un terrain, un fonds de commerce, une partie d'immeuble (appartement).

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

## C

**Cadastre :** C'est une carte territoriale communale répertoriant l'ensemble des biens immobiliers et fonciers faisant partie du territoire d'une commune et précisant leur superficie. Il sert de base de référence pour le calcul de certaines taxes et la taxe foncière notamment.

**Cap :** Certains crédits à taux révisable offrent un cap (dans le cas le prêt est dit « capé »). Il s'agit d'un taux plafond que le taux révisable ne pourra dépasser, quelle que soit l'évolution de son indice de référence. Ce cap protège l'emprunteur contre une hausse trop importante de l'indice de référence.

**Capacité de remboursement :** C'est le montant maximum de la mensualité que vous êtes susceptible de rembourser compte tenu de vos charges et de vos revenus actuels, sans risque. Il est admis que les charges de remboursement des différents crédits ne dépassent pas 1/3 de vos revenus nets.

**Caution :** C'est la somme versée en dépôt par un locataire en garantie du local loué. Ce terme désigne aussi la personne qui s'engage à rembourser les dettes du locataire à sa place en cas de défaillance.

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

**Charges :** Ce sont les dépenses liées à l'entretien et au fonctionnement des parties communes d'une copropriété ou d'une association syndicale.

**Codicille :** C'est le nom donné à une modification apportée à un testament.

**Coemprunteur :** C'est une personne qui emprunte conjointement avec l'emprunteur. Il est à ce titre tenu aux mêmes obligations que ce dernier et doit participer solidairement au remboursement de l'emprunt. Les ressources et charges de l'emprunteur et du co-emprunteur seront globalisées pour déterminer le profil du risque bancaire.

**Collatéral :** Terme désignant les frère, sœur, oncle, tante, cousin et cousine.

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

**Communauté :** C'est le régime matrimonial par lequel les époux décident de mettre tout ou partie de leur biens en commun.

**Compromis de vente :** C'est une promesse bilatérale de vente. Il engage les deux parties (en droit c'est un contrat synallagmatique).

**Conditions suspensives :** Ce sont des clauses intégrées dans le compromis ou la promesse de vente et dont la réalisation est nécessaire pour pouvoir signer l'acte de vente (par exemple, l'obtention d'un prêt bancaire). Si la banque refuse le crédit à l'acheteur, il pourra se rétracter, le contrat sera nul et l'acompte versé lui sera remboursé.

**Conditions générales :** Ce sont l'ensemble des règles types applicables à tous les contrats sans tenir compte des conditions spéciales.

**Conditions particulières :** Ce sont l'ensemble des règles applicables à un seul client. C'est le complément des conditions générales.

**Contrat de réservation :** C'est un contrat par lequel un vendeur s'engage à réserver et vendre un logement neuf ou en cours de construction à un acheteur qui doit en contrepartie verser un dépôt de garantie. Ce type de contrat s'applique aux ventes d'immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dites VEFA (achats sur plans). L'acheteur dispose du délai de rétractation de sept jours.

**Copropriété :** Elle consiste en un partage de la propriété d'un immeuble entre plusieurs personnes, appelés copropriétaires. Chaque copropriétaire est titulaire d'un ou plusieurs lots comprenant :

- une partie privative. - une quote-part des parties communes de l'immeuble (sol, cour, voie d'accès, toiture, etc...). Cette quote-part est évaluée en tantièmes (millièmes, dix millièmes...), qui est proportionnelle à la valeur du lot par rapport à l'ensemble des autres lots de l'immeuble.

Le syndicat de copropriété est constitué de l'ensemble des copropriétaires, il gère l'immeuble et propose via le syndic le vote des charges à payer par chacun. Les décisions sont prises lors des assemblées générales ..

**COS (Coefficient d'occupation des sols) :** C'est le pourcentage maximum constructible d'un terrain qui se mesure dans le rapport exprimé en pourcentage entre la surface hors œuvre constructible et la surface du terrain. Ainsi, si le COS est par exemple de 0,5, cela signifie que la surface totale du ou des bâtiments constructibles ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.

**Courtier :** C'est un intermédiaire indépendant chargé par son mandat de rechercher des clients potentiels, de préparer et de faciliter la conclusion de contrats avec ces derniers mais qui ne conclut jamais lui-même lesdits contrats, même au nom de son client. Le courtier doit se conformer aux

instructions de son mandant, accomplir les diligences nécessaires à la recherche de cocontractants, faire son possible pour rapprocher les parties et rendre compte de sa mission. Il perçoit, à ce titre, une rémunération dite « courtage » déterminée dans le contrat qui l'unit à son mandant et qui lui est, en principe, due dès la conclusion du contrat qu'il a initié.

**Coût total du crédit :** C'est l'ensemble des charges supportées par l'emprunteur sur la durée de son crédit. Aux intérêts calculés à partir du taux nominal d'un crédit s'ajoutent les frais d'assurance, les frais de dossier et de garantie. Le coût total du crédit est égal à la somme de toutes les mensualités diminuée du montant du capital emprunté (appelé principal).

**Crédirentier :** C'est la personne qui vend un bien en viager et qui reçoit une rente régulière versée par l'acheteur (débirentier).

**Crédits subprimes :** Ce sont des prêts hypothécaires pour l'achat de logements, à taux variable mis en place aux USA consentis à fort taux d'intérêts au profit de ménages modestes.

## D

**Débirentier :** C'est la personne qui achète un bien en viager et qui verse une rente régulière au vendeur (le crédirentier).

**Débours :** Ce sont l'ensemble des frais engagés par le notaire (ou officiers publics) pour votre dossier (cadastre, conservation des hypothèques, etc...).

**Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) :** C'est une déclaration à faire auprès de la mairie (ou d'un organisme public) dans les communes qui peuvent exercer le droit de préemption (ou dans des secteurs soumis à un droit de préemption, celui des SAFER par exemple).

**Délai de réflexion :** L'emprunteur jouit d'un délai minimal de 10 jours pour accepter ou refuser une offre de crédit après réception de celle-ci. Ce délai est obligatoire et ne peut être réduit.

**Dépôt de garantie :** Il consiste en une avance versée par un acheteur au constructeur ou au vendeur d'un logement dont la construction n'est pas achevée (achat sur plans par exemple). Le dépôt de garantie est versé concomitamment à la signature du contrat de réservation. Le montant du dépôt de garantie est limité à : - 5% maximum du prix de vente, si le contrat de vente définitif doit être signé d'ici 1 an, - 2% maximum du prix de vente, si ce délai est de 1 à 2 ans. Le vendeur ne peut exiger de dépôt de garantie si le délai prévu pour la vente est supérieur à 2 ans.

**Descendants :** Ce sont les enfants, petits-enfants, et arrières petits-enfants.

**Dévolution successorale :** C'est la manière dont sont partagés les biens entre les héritiers (par exemple, 1/4 pour X, 1/2 pour Y, 1/4 pour Z).

**Différé d'amortissement :** C'est la période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse pas le capital (pas d'amortissement), mais paye seulement des intérêts. Un différé d'amortissement ne peut être obtenu que sous des conditions particulières (exemple : prêt à taux 0%, prêt étudiant, etc...). Il permet d'alléger les mensualités au début de la période de remboursement.

**Don manuel :** C'est la donation faite de la main à la main, sans passer par un acte authentique.

**Donataire :** C'est la personne qui reçoit une donation.

**Donateur :** C'est la personne qui fait une donation.

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

**Droit de préemption :** C'est le droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou à une administration publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier avant tout autre acquéreur en cas de mise en vente de celui-ci.

**Droits de mutation :** Ce sont l'ensemble des impôts et taxes perçus par le notaire lors d'une mutation immobilière pour le compte de l'Etat et des collectivités locales. Ils constituent une partie seulement de ce qu'on appelle les frais de notaire. **E**

**Echéance :** C'est la date à laquelle un paiement doit être effectué. Ce terme désigne aussi la somme, le montant de ce paiement.

**Euribor :** C'est le taux auquel les banques se prêtent entre elles de l'argent dans la zone euro. Ce taux est publié chaque jour à des échéances variables (1 mois, 3 mois, 6 mois et 1 an). Il remplace le Pibor, (indice de la place de Paris). L'Euribor sert souvent d'indice de référence pour les prêts à taux variable proposés par certaines banques.

## F

**FNAIM** : C'est l'abréviation de Fédération Nationale de l'Immobilier, qui est la plus importante fédération immobilière en France.

**Frais de dossier** : Ce sont des frais facturés par la banque au titre de l'étude et du montage de votre prêt immobilier. Leur montant est d'environ 1% du capital emprunté. Il est plafonné ou nul pour certains prêts (prêts épargne logement, notamment ...).

**Frais de notaire** : Tout contrat de vente immobilière doit faire l'objet d'un acte authentique dressé par un notaire. A cette occasion, le notaire va facturer des frais, communément appelés "frais de notaire". L'essentiel de ces frais représente les taxes et impôts reversés à l'Etat et aux collectivités locales.

### **Les frais de notaire se composent :**

- Des droits de mutation: ils représentent l'essentiel des frais de notaire. Ce sont des impôts que le notaire collecte mais qu'il reverse intégralement à l'Etat et aux collectivités locales, s'élevant à 5,09 % en général en 2008.
- Des honoraires ou émoluments du notaire: c'est la rémunération du notaire à proprement parler. La majeure partie est fixée par un décret. Certains actes ont des honoraires libres.
- Des débours : ce sont des frais administratifs que le notaire a engagés pour votre compte, notamment le salaire du conservateur des hypothèques et qu'il se fait rembourser.
- De frais divers : des frais seront également prélevés en cas de prise d'hypothèque ou de privilège de prêteur de deniers par la banque.  
Par conséquent seule une partie des « frais » servira à rémunérer le travail du notaire.

**Franchise** : Pour un crédit, il s'agit de la période (durée) pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse ni le capital ni les intérêts de son emprunt. La franchise s'oppose au différé d'amortissement qui est une période pendant laquelle l'emprunteur ne rembourse pas le capital mais paye les intérêts.

Remarque : lors de l'application d'une assurance-crédit perte d'emploi ou maladie, la franchise est la période suivant la survenance de l'événement, pendant laquelle la prise en charge n'est pas encore activée, mise en place.

## G

**Garantie** : C'est une protection permettant à l'établissement financier de se faire rembourser le montant qu'il vous reste à payer en cas de défaut de paiement de votre part. Il existe plusieurs types de garanties : -

l'hypothèque, - le Privilège de Prêteur de Deniers, - la caution, - le nantissement.

## H

**Héritier réservataire :** C'est la personne qui bénéficie d'une réserve d'héritage et que l'on ne peut légalement déshériter.

**Hypothèque :** C'est une garantie permettant à la banque d'obtenir la mise en vente du bien que vous avez acquis si vous êtes dans l'incapacité de payer vos mensualités et ce par priorité. La prise d'hypothèque occasionne des frais, prélevés par le notaire. En cas de vente du bien avant l'échéance du prêt contracté, vous devrez rembourser la banque et payer des frais de mainlevée hypothécaire.

## I

**Immeuble :** Par définition légale c'est « ce qui ne peut être déplacé (appartement, maison, boutique, terrains etc...) ».

**Indivision, biens indivis :** Ce sont des biens qui sont détenus en commun par plusieurs personnes.

**Intérêts :** En étant réducteur on peut dire qu'ils représentent la rémunération de la banque qui vous prête de l'argent. Les intérêts sont calculés chaque mois en multipliant le taux mensuel de votre emprunt par le montant de capital restant à rembourser à un instant donné.

**Investissement locatif :** C'est un terme qui désigne un achat immobilier destiné à être mis en location en vue d'obtenir des revenus locatifs.

**Impôt ISF :** C'est l'abréviation de « Impôt Sur la Fortune » auquel vous êtes assujetti si votre patrimoine taxable est supérieur à 770.000 Euros au 1er janvier 2008. Ce plancher est réactualisé chaque année par la loi des Finances.

## L

**Légataire :** C'est la personne qui a reçu un bien par testament.

**Legs :** Il représente le bien qui a été transmis par testament.

**Libéralités :** C'est un terme juridique attribué aux donations et aux testaments.

**Loi Besson :** La loi Besson qui concerne les particuliers qui investissent dans un logement neuf ou ancien destiné à la location, permet de déduire de l'assiette des revenus fonciers, outre les intérêts d'emprunt et les charges foncières, l'amortissement du prix de revient de l'immeuble. Certaines conditions de plafond de loyers et de ressources du locataire doivent être respectés. Ces conditions sont actualisées par décret chaque année.

\* [Cliquez-ici pour ouvrir le tableau d'actualisation édité en mars 2009 dans la "Revue Bleue" FNAIM.](#) (1.28 Mo)

**Loi Carrez :** Lors de la vente d'un lot de copropriété d'une superficie supérieure à 8 m<sup>2</sup>, la surface dite « CARREZ » doit être mentionnée dans les actes. Si vous ne mentionnez pas cette superficie dans la promesse ou compromis de vente, votre acquéreur pourrait invoquer la nullité de la promesse dans le mois qui suit la signature de l'acte définitif. Toutefois, il perd cette faculté dès lors que la superficie est mentionnée dans l'acte de vente notarié. Si la surface mentionnée dans l'acte est inférieure de plus de 5 % à la surface réelle, l'acquéreur dispose alors d'un an, à compter de la signature de l'acte définitif, pour obtenir une diminution de prix proportionnelle à la surface manquante.

**Loi Chatel :** Cette loi, entrée en vigueur en juillet 2005, vise à informer les particuliers sur leur faculté de résiliation de leurs contrats (assurance auto, assurance moto, habitation, mandats divers, etc.) A chaque échéance de la garantie (tous les ans en général) l'assureur doit désormais informer son client de sa possibilité de résilier le contrat. L'assuré a ainsi 20 jours pour changer d'assureur s'il le désire. De plus, si cette information n'était pas communiquée à l'assuré, ce dernier pourrait résilier son contrat à tout moment, et ce sans frais. Le consommateur n'a plus à penser de lui-même à prendre contact avec son assureur s'il souhaite changer de contrat. C'est l'assureur qui doit lui signaler cette faculté.

**Loi De Robien :** La loi de Robien permet de limiter voire de ne pas payer d'impôts sur les revenus locatifs générés par l'immeuble loué et de faire baisser, voire annuler le montant des impôts sur le revenu. Certaines conditions sont cependant nécessaires : - La location de locaux nus doit porter sur un minimum de 9 années à usage de résidence principale ( les ascendants et descendants peuvent aussi en bénéficier ) - Les loyers mensuels sont plafonnés (en fonction de la localisation géographique du logement). Avantages fiscaux : Les loyers perçus bénéficient d'abattements spéciaux et de la faculté d'amortissement du prix d'achat.

\* [Cliquez-ici pour ouvrir le tableau d'actualisation édité en mars 2009 dans la "Revue Bleue" FNAIM.](#) (1.28 Mo)

**Loi Malraux :** Les investisseurs dans les secteurs classés Malraux ou dans des immeubles classés Monuments Historiques bénéficient des avantages fiscaux suivants : - déduction du déficit foncier ( loyers - frais de rénovation ) du revenu général sans limitation. - imputation des déficits fonciers sur les revenus généraux (qui sont définitivement acquis après 3 ans de détention). - report du déficit possible sur 5 ans sur les revenus globaux et 10 ans sur les revenus fonciers. - monuments Historiques : exonération conditionnelle de droits de succession

**Loi Paul et Girardin :** Elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2001. Le dispositif appelé Loi Paul remplace l'ancienne Loi Pons, qui avait été mise en place en 1986. Elle permet l'acquisition d'un bien immobilier neuf dans les DOM-TOM, assorti de fortes réductions d'impôt.

**Loi Perissol :** Cette loi concerne la mise en location, à titre principal ou secondaire, des biens immobiliers avec des avantages fiscaux qui doivent satisfaire à quelques critères spécifiques.

\* [Cliquez-ici pour ouvrir le tableau d'actualisation édité en mars 2009 dans la "Revue Bleue" FNAIM.](#) (1.28 Mo)

**Loi Scellier :** Cette loi est entrée en vigueur au 1er janvier 2009 sous forme de réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques. Pour bénéficier des avantages fiscaux l'investisseur doit louer le logement nu à usage de résidence principale pendant neuf ans au minimum. Cette loi ne s'applique pas à toute la France et concerne les achats réalisés entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012 sous certaines conditions. Fin 2009 les régimes d'amortissement Robien « recentré » et Borloo « neuf » ne seront plus éligibles à l'amortissement.

## **M**

**Main levée :** C'est un acte notarié qui met fin aux effets d'une hypothèque. Cet acte engendre des frais, appelés frais de main levée.

**Maître œuvre :** C'est la personne ou entreprise désignée par le maître de l'ouvrage qui est chargée de mener à bien la construction de l'immeuble. Cette fonction est généralement assumé par l'architecte ou le constructeur.

**Maître d'ouvrage :** C'est la personne pour le compte de laquelle est exécutée la construction d'un immeuble. Ce terme désigne généralement le promoteur ou le particulier construisant pour son propre compte.

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

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

**Mandataire :** C'est la personne qui reçoit un mandat (une autorisation) d'une personne (le mandant) pour faire quelque chose à sa place.

**Marchand de biens :** C'est une société ou un particulier qui a le statut juridique de commerçant qui achète pour son compte un bien immobilier destiné à la revente (avec ou sans travaux), en vue de réaliser des bénéfices.

**Mensualité :** C'est la somme payée chaque mois pour rembourser un emprunt. Une mensualité est constituée en partie du remboursement du capital et en partie d'intérêts et de frais financiers. La part des intérêts décroît généralement avec le temps. L'ensemble est représenté dans un tableau dit « tableau d'amortissement ».

**Meubles :** Par définition légale est « ce qui peut être facilement déplacé ». Par exemple, les meubles qui garnissent un logement sont appelés meubles meublants .

## N

**Nantissement :** C'est un contrat immobilier par lequel l'emprunteur remet à la banque un bien mobilier (ou immobilier) en guise de garantie (valeurs mobilières, contrat d'assurance vie, ...). En cas de défaillance de l'emprunteur, la banque pourra saisir les biens nantis et les revendre.

**Notaire :** C'est un officier public dont l'intervention est obligatoire dans toute mutation immobilière. Il est chargé de rédiger les actes de vente, de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la transaction (certificat d'urbanisme, extrait de cadastre, etc...) et de vérifier diverses informations juridiques et d'ordre administratif. Il a également un rôle de conseil. S'il peut intervenir légalement comme intermédiaire dans une négociation, ce rôle est contesté notamment par certains notaires considérés comme puristes de la conservation de l'esprit notarial. Il facture les « frais de notaire » à l'issue de la vente.

**Nue propriété :** Elle représente une partie de la pleine propriété.

## O

**Obligation Assimilable du Trésor (OAT) :** Ce sont des emprunt de l'Etat français émis pour une durée longue (de 7 à 30 ans). Le taux d'intérêt des OAT est généralement utilisé comme référence pour calculer le taux de votre crédit à taux fixe.

**Offre de prêt :** Ce document doit obligatoirement vous être adressé par la banque prêteuse. Elle précise toutes les caractéristiques de votre crédit. Après réception de ce document, vous devez respecter un délai de réflexion de 10 jours avant d'accepter ou non l'offre. Ce délai, qui a pour but de protéger les emprunteurs, ne peut être réduit. La rédaction de l'offre de prêt est strictement réglementée. De nombreux éléments doivent y figurer : le TEG, la nature du prêt, son montant, la durée d'emprunt, les pénalités de remboursement anticipé, le coût total du crédit ainsi que le caractère et le coût des frais annexes (garanties, assurances, frais de dossier, ...etc...)

## P

**PIBOR :** C'est le taux auquel les banques se refinancent sur la place de Paris. Il a été remplacé par l'Euribor, l'indice Européen comparable. Le PIBOR a servi dans le passé d'indice de référence pour de nombreux prêts à taux révisables.

**Plan de prévention des risques (PPR) :** Le plan de prévention des risques est un document supra POS et supra PLU qui règlemente à l'échelle communale l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. On distingue : - Les PPR : ce sont les risques naturels (feux de forêt, inondations, etc...), - Les PPRT : ce sont les risques technologiques (effet thermique, effet de surpression, etc...) et, - Les zonages en regard de la sismicité.

**Plan d'occupation des sols (POS) :** Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementant l'utilisation des sols d'une commune. Il va être remplacé peu à peu par les PLU (Plan Local d'Urbanisme)

**Plan local d'urbanisme (PLU) :** Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementant l'utilisation des sols d'une commune. Il va remplacer peu à peu les POS.

**Pleine propriété :** C'est la propriété complète d'un bien, représentée par la somme de la nue-propriété et de l'usufruitier.

**Prêt 1% logement :** Le prêt 1% logement est un prêt très intéressant pour le futur emprunteur. Il est accordé sans condition de ressources. Son

montant est cependant limité. Les taux proposés sont très en dessous des taux normaux. Le logement financé par ce prêt doit constituer la résidence principale de l'emprunteur.

**Prêt à échéances constantes :** C'est un prêt à taux et à mensualités fixes. Le montant des mensualités reste identique pendant toute la durée du prêt.

**Prêt à échéances progressives :** C'est un prêt à taux fixe et à mensualités croissantes. Le montant des mensualités (remboursements) augmente chaque année, selon un échancier contracté à la signature du contrat de prêt. Cette formule permet d'alléger vos mensualités pendant les premières années de remboursement et de les alourdir ensuite en spéculant sur une hausse de vos revenus futurs.

**Prêt amortissable :** Le remboursement du capital est étalé dans le temps. Pendant la durée du prêt, vous remboursez le capital et les intérêts. Pour les prêts à échéances constantes, la part des intérêts diminue avec le temps, alors que la part du capital augmente. L'ensemble est synthétisé dans le tableau d'amortissements. Il constitue la majorité des prêts octroyés par les banques.

**Prêt conventionné :** C'est un prêt consenti sans condition de ressources et pouvant financer jusqu'à 90% du montant de l'achat. Il ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le prêt d'Accession Sociale (PAS) est une forme de prêt conventionné soumis à des conditions de ressources.

**Prêt à taux 0 :** Il est destiné à financer l'habitation principale et se trouve soumis à des conditions de ressources et de plafond.

**Prêt in fine :** Il s'agit d'un prêt dont on ne rembourse, pendant toute sa durée, que les intérêts. Le capital n'est pas amorti mais est remboursé en totalité, en une seule fois, à l'échéance. Les mensualités pendant la durée du crédit sont de ce fait plus faibles. Les intérêts payés sont donc plus élevés que pour un prêt amortissable. Ce type de prêt est souvent mis en place pour les revenus locatifs afin de les défiscaliser.

**Prêt locatif social :** Il est destiné aux particuliers qui s'engagent à louer les biens pendant 15 ans. Ces prêts sont bonifiés (taux réduits) et jouissent d'une TVA à taux réduit (5,5 % au lieu de 19,6%). Le bien loué est destiné à la résidence principale de locataire. Les loyers et les ressources des locataires sont plafonnés.

**Prêt modulable :** C'est un prêt à taux fixe et à mensualités modulables. Il ouvre la possibilité, pendant toute la durée du prêt, d'augmenter ou de diminuer le montant des mensualités.

**Prêt multipalier :** C'est un prêt à taux fixe dont les mensualités peuvent être ajustées en fonction des remboursements des autres emprunts. Il est possible de le « contracter » pendant les 7 premières années de façon à ce que la charge de remboursement ne soit pas trop lourde. Ce prêt permet d'égaliser les remboursements sur une longue période.

**Prêt pass foncier :** C'est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété à prix plafonnés réservé aux ménages à revenus modestes qui permet dans une première phase de ne payer que les intérêts.

**Prêt relais :** C'est une avance permettant à l'emprunteur, déjà propriétaire, d'acheter un nouvel immeuble en attendant de vendre son logement actuel. Sa durée maximum est généralement limitée à 2 ans.

**Privilège de prêteur de deniers (PPD) :** C'est une garantie donnée à la banque par priorité sur tous les autres créanciers et sur toutes les autres garanties en cas de défaut de paiement de votre part. Comme l'hypothèque, le titulaire d'un PPD pourra obtenir la revente du bien et prélever par priorité sur cette vente le montant restant à rembourser par l'emprunteur.

**Promesse unilatérale vente :** C'est un acte par lequel un vendeur s'engage, pour une durée déterminée (généralement 3 mois), à ne vendre à personne d'autre qu'au candidat acquéreur. Elle précise les conditions de la vente du bien. A la signature de la promesse, l'acheteur devra verser une indemnité d'immobilisation représentant généralement 10% du prix de vente. Cette formule est moins contraignante pour l'acquéreur que celle du compromis de vente ou (promesse synallagmatique), qui est une vente ferme et définitive. Elle offre la possibilité de se rétracter une fois la promesse signée, en abandonnant l'indemnité d'immobilisation au vendeur.

**Promoteur :** C'est un professionnel de l'immobilier qui réalise la construction d'immeubles dans le but de les revendre.

**Publicité foncière :** C'est une formalité administrative qui consiste à enregistrer les actes au bureau des hypothèques et destinée à rendre opposable aux tiers les changements de propriété ou d'ordre juridique d'un bien immobilier. Il y a obligation de publicité foncière notamment lors de la vente ou de la cession d'un bien ou lors de prises d'hypothèques.

## R

**Résidence principale :** En droit fiscal elle représente le logement occupé en permanence (c'est-à-dire au minimum 8 mois par an) et, par extension, le logement où vous êtes domicilié fiscalement.

**Résidence secondaire :** En droit fiscal c'est le logement où vous n'habitez que temporairement.

## S

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

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

**Surendettement :** Il y a surendettement lorsque les mensualités d'un emprunt sont telles que l'emprunteur ne peut plus en assurer le remboursement. Plusieurs solutions s'offrent au surendetté :

- négocier avec les créanciers et obtenir un rééchelonnement du prêt le cas échéant.

- saisir la commission de surendettement des particuliers (une par département) qui pourra suspendre toutes les poursuites engagées et qui sera chargé de mettre en place un règlement à l'amiable. Le tribunal d'instance est compétent pour ce type de litiges.

**Synallagmatique :** Se dit d'un contrat qui comporte des obligations réciproques.

**Syndic de copropriété :** Elu par le syndicat des copropriétaires, il représente légalement l'ensemble des copropriétaires.

## T

**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 d'intérêt :** C'est le taux permettant de calculer les intérêts d'un emprunt.

**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 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 :** C'est la taxe payée par l'occupant d'un logement meublé au 1er janvier de l'année d'imposition, (soit en qualité de propriétaire soit de locataire). Son montant se calcule en multipliant la valeur locative du logement par un taux fixé chaque année par la commune. On est exempté de la taxe d'habitation si le logement est inoccupé et non meublé au premier janvier.

Lors des ventes immobilières, la taxe d'habitation est due par le propriétaire au 1er janvier.

**Taxe foncière :** C'est une taxe payée par le propriétaire d'un logement au 1er janvier de l'année d'imposition. Certains logements, notamment la plupart des logements sociaux, en sont exonérés. Son montant se calcule en multipliant la valeur locative du logement par un taux fixé chaque année par la commune. Lors des ventes immobilières, la taxe foncière est généralement partagée au prorata de l'année civile entre vendeur et acheteur.

**Tableau d'amortissement :** Ce tableau détaille pour chaque échéance, le montant de la mensualité, la répartition du remboursement entre le capital, les intérêts, les assurances, et le montant du capital restant à rembourser. Ce document doit obligatoirement figurer dans l'offre de prêt.

**Titrisation :** C'est une technique financière consistant principalement à financer ou refinancer des dettes par appel aux marchés financiers en créant des titres. Cette technique qui, utilisée pour faire face aux crédits abusifs Américains dits « subprimes », a mis au bord du gouffre en 2007-2008 un certain nombre d'établissements financiers.

**Tontine :** Cette clause permet (souvent aux concubins) lors d'un achat immobilier de prévoir que ce dernier reviendra sans indemnité au survivant. La fiscalité y attachée est très favorable.

**Tonton :** Ce terme désigne l'oncle dans le langage enfantin. « Tonton Alain » est le surnom familial donné au gérant de l'agence GOLF'AZUR. Les acheteurs clients de GOLF'AZUR qui appellent le gérant « Tonton » bénéficient généralement d'une attention particulière.

## V

**Valeur locative :** Cette référence fiscale et cadastrale sert à calculer les taxes d'habitation et foncière. Ce terme peut aussi désigner la valeur d'un bien immobilier en regard de sa rentabilité locative.

**Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :** C'est un terme définissant la vente d'un logement neuf dont la construction est en cours d'achèvement ou en projet.