

Recherche alphabétique : A-B-C-D-E-F-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V



Acte authentique

Acte rédigé par un officier ministériel (notaire, huissier de justice) qui décrit les droits et les obligations des parties contractantes. C'est un contrat définitif à partir duquel l'acquéreur devient propriétaire d'un bien. L'original est appelé « minute » et est conservé par le notaire. La copie, dénommée la « grosse » est remise à l'acheteur.

Achat en indivision

Achat commun entre plusieurs personnes, sans lien de parenté, pour acquérir un bien immobilier. Cette formule est avantageuse pour les personnes en concubinage. La convention d'indivision doit être établie devant notaire, dès lors qu'il y a un immeuble (maison, appartement, terrain) parmi les biens indivis. Cette convention doit comporter la désignation des biens indivis et l'indication des quotes-parts appartenant à chacun. La convention peut être prévue pour une durée déterminée, qui ne saurait être supérieure à 5 ans ou pour une durée indéterminée.

Acte sous seing privé

Acte établi sans intervention d'un officier ministériel (notaire, huissier de justice), sous simple signature des parties contractantes.

Ainsi, pour une vente, on parle d'avant-contrat, c'est-à-dire d'un acte préparatoire à la conclusion d'une affaire (promesse ou compromis de vente, contrat de réservation).

Agent immobilier

Professionnel intervenant dans la vente des immeubles et possédant à ce titre une carte professionnelle. Lorsque l'opération est conclue par l'intermédiaire d'un professionnel, agent immobilier ou autre mandaté pour effectuer la transaction, il est en droit de demander des honoraires. Le montant doit être affiché dans les locaux du professionnel ; il n'est pas réglementé, sauf s'il s'agit d'un notaire.

ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)

Organisme d'Etat qui accorde, sous conditions, des subventions pour réaliser des travaux d'amélioration, si :

- Vous êtes propriétaire et louez votre logement,
- Vous êtes propriétaire occupant et avez de faibles ressources.

Ces travaux doivent permettre d'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques, d'économiser l'énergie et d'améliorer l'isolation acoustique.

Aide personnalisée au logement : A.P.L

Allocation délivrée par les Caisses d'Allocations familiales aux personnes, qui bénéficient d'un logement financé par un prêt à l'accession à la propriété ou un prêt conventionné.

Cette aide peut être attribuée au :

- particulier qui accède à la propriété pour sa résidence principale,
- au locataire si le logement fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et la Préfecture.

Cette aide est versée directement à la banque ou au bailleur et diminue, ainsi, les échéances dues par l'emprunteur.

Aide au logement : A.L

Allocation attribuée, sous conditions de ressources, à toute personne qui occupe un logement en tant que résidence principale (emprunteurs ou locataires). Directement versée à l'emprunteur et au locataire, elle doit être demandée auprès de la Caisse d'Allocations Familiales.

Apport personnel

Somme dont dispose un acquéreur pour financer lui-même une partie de son opération immobilière. Cette somme peut être constituée par ses fonds personnels, mais aussi par des prêts du 1% patronal, un plan épargne logement, un prêt à 0%, un prêt fonctionnaire à caractère social ou un prêt relais. Plus l'apport est important, plus les conditions financières du prêt seront intéressantes.

Assurance Décès - Incapacité - Invalidité (lien vers la fiche produit)

Tout emprunteur doit être couvert au titre d'une assurance décès invalidité dans le cadre d'un crédit immobilier. En cas de mise en jeu de l'une de ces garanties, l'emprunteur est soutenu pour surmonter sa maladie, car l'assurance lui permet de conserver sa maison dans son patrimoine.

Assurance perte d'emploi (lien vers la fiche produit)

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



Bail d'habitation :

Lorsqu'un propriétaire bailleur souhaite louer un logement, il fait signer un contrat de location à son locataire. Cela permet de désigner le bien, le montant du loyer, la durée du contrat de location et les obligations réciproques des parties.



Cadastre :

Registre administratif qui définit pour chaque commune la surface ainsi que la valeur des biens fonciers et qui permet de déterminer l'assiette de l'impôt foncier. Ce document peut être conservé à la mairie correspondante.

Capital :

Montant du prêt qui est consenti à un emprunteur. Cette somme lui permet d'acheter le bien immobilier et peut être versée en une ou plusieurs fois, soit à l'acheteur, soit au notaire chargé de rédiger l'acte authentique.

Cas de force majeure :

Événement imprévu, insurmontable et indépendant de la volonté des parties (tremblement de terre, inondation) qui empêche la réalisation du contrat.

Cautionnement immobilier :

Contrat par lequel une personne physique ou une personne morale, appelée « Caution » accepte de garantir le paiement d'un prêt immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur et évite des frais d'hypothèque.

3 types de caution existent :

- Le cautionnement bancaire : les banques ont créé des sociétés de cautionnement afin de diminuer les frais de garanties des particuliers (pas de frais de notaire...).
- La Mutuelle garantie particulièrement intéressante pour les adhérents qui sont dans le champ de recrutement de la mutuelle (lien avec la fiche produit).
- La caution personne physique : la personne doit être majeure et capable pour se porter caution. Elle s'engage à honorer les dettes à la moindre défaillance de l'emprunteur.

Charges de copropriété :

Dès la signature de l'acte authentique, le gestionnaire de la copropriété, appelé « syndic de copropriété » demande au nouvel acquéreur un appel de fonds, correspondant à la participation aux charges et éventuellement un complément pour le fonds de roulement.

Il existe 2 types de charges :

- les charges générales, liées par exemple à l'entretien de l'immeuble.
- les charges spéciales, telles que l'utilisation d'un ascenseur (le propriétaire du rez-de-chaussée ne va pas y participer).

Certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme :

- atteste que l'on peut construire sur le terrain choisi ;
- renseigne sur la surface que la maison peut atteindre compte tenu de l'importance du terrain ;
- indique, si elle existe, le montant de la taxe locale d'équipement (participation aux frais d'aménagement entrepris par la commune, voirie par exemple) ;
- permet de dresser les plans de la maison ;
- notifie l'existence de servitudes, les possibilités de raccordement, les règles relatives à la construction ...

L'obtention préalable de ce document est indispensable avant toute transaction immobilière et doit être demandé en mairie ou à la Direction départementale de l'équipement (DDE).

Cession :

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

Compromis de vente (ou promesse synallagmatique de vente)

Avant contrat signé entre le vendeur et l'acheteur d'un bien immobilier qui engage de manière définitive les deux parties, sauf si clause exceptionnelle prévoit, sous conditions, un désistement unilatéral ou réciproque.

Il est d'usage que l'acquéreur verse un acompte (en général 10% du prix de vente) lors de l'établissement de cet acte. Si le paiement est réalisé, partiellement ou totalement, par l'utilisation d'un prêt, l'acte doit comporter une mention précisant que si le prêt n'est pas obtenu par l'acheteur, le compromis est nul et non avenu. Cette condition est valable au moins un mois.

Condition résolutoire :

Si cette condition est mise en jeu, cela provoque la révocation de l'obligation et remet les choses dans le même état que si l'obligation n'avait pas existé.

Conditions suspensives :

L'acquéreur à un délai de 40 jours minimum pour obtenir son prêt dans les conditions stipulées dans la

promesse de vente préalablement signée.

Si, à l'issue du délai fixé, l'acquéreur peut justifier d'au moins deux refus de prêts d'établissements financiers différents, toute somme versée d'avance doit lui être immédiatement et intégralement remboursée sans retenue ni indemnité.

Copropriétaire :

Membre d'une copropriété disposant d'une partie d'un lot privatif dans le cadre d'un immeuble ou d'une partie d'un bien.

Contrat de prêt :

Contrat par lequel l'organisme bancaire et l'emprunteur s'engagent dans le financement de l'achat. Lorsque l'emprunteur accepte cette offre de crédit, ce document doit être officialisé devant un notaire dans un délai de 10 jours.

Contrat de construction de Maison Individuelle :

Avant de signer un contrat pour la construction d'une maison, l'emprunteur doit déjà être propriétaire d'un terrain (ou titulaire d'une promesse de vente sur ce terrain). Quand le constructeur vend le terrain et la maison, on parle de « vente d'immeuble à construire ». C'est le constructeur qui va fournir le plan et se charger de la construction : L'emprunteur signe avec lui un « contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ». Le constructeur peut réaliser les démarches et formalités annexes, notamment celles relatives au permis de construire. C'est le contrat le plus réglementé.

Contrat de réservation :

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

Ce contrat est un moyen de protection pour le vendeur. La réservation est faite par le vendeur au bénéfice de l'acheteur. Seul le vendeur est engagé dans la mesure où il construit l'immeuble. L'acheteur peut renoncer à acheter en perdant son dépôt de garantie dont le montant ne peut être supérieur à 5 % voir 2 %.

Crédirentier :

Terme désignant le vendeur dans le cadre d'une vente en viager.



Déblocage des fonds

Lors de la construction d'un logement neuf, le banquier va débloquer les fonds au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Délai de réflexion

Délai légal de 10 jours, dont dispose l'emprunteur pour marquer son accord sur l'offre de crédit. Ce délai est obligatoire.

Devis descriptif

Document décrivant le mode d'exécution des travaux de construction.

Devis estimatif

Proposition détaillée établissant le coût prévisionnel des travaux à la réalisation de la construction.

Différé de paiement ou différé d'amortissement

La période de différé de paiement est la période pendant laquelle aucun remboursement de capital n'est effectué. Seuls les intérêts et les frais seront prélevés à chaque échéance.

Domage ouvrage

Contrat d'assurance pris afin de garantir tous les dommages survenus à l'occasion de l'exécution d'un chantier. Ce contrat engage le constructeur sur une durée de 10 ans pour toutes malfaçons.

Droit d'enregistrement

Taxe perçue par le Trésor public lors de l'enregistrement d'un acte constatant une vente d'immeuble ou de droits immobiliers. L'enregistrement de la vente doit être faite sous un mois (ou 10 jours si l'acte n'a pas été rédigé par un notaire).

Donation

Action de donner de son vivant un bien à une autre personne :

- entre époux (au dernier des vivants),
- ou avec réserve d'usufruit (propriétaire d'un bien, sans en avoir la jouissance ni l'usage),
- ou donation-partage, (donation réalisée par les parents au profit d'au moins deux enfants qui reçoivent chacun une part d'une valeur identique).

Droit de préemption

Droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou une collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier, lors de sa mise en vente par le propriétaire en se substituant à l'acheteur initial.



Echéance

Date à laquelle doit être payée la mensualité du prêt. Le montant de l'échéance a été calculée avec la banque, selon la période qui a été définie dans le contrat (ex. : mensualité de remboursement tous les 5 du mois).

Emprunteur

Souscripteur d'un prêt auprès de l'organisme bancaire pour acheter un bien.



Frais de dossier

Frais demandés par les établissements financiers pour la mise en place d'un prêt immobilier. Leur montant varie suivant les banques. Ces frais sont négociables.

Frais de notaire :

Frais de transaction à la charge de l'acquéreur d'un bien immobilier.

Ils comprennent :

- Les émoluments calculés proportionnellement au prix mentionné dans l'acte.
- Les débours : frais engagés par le notaire pour le compte de l'acheteur (salaire du conservateur des hypothèques, coût du certificat d'urbanisme...).
- Les droits et taxes payés au Trésor public (droit d'enregistrement ou T.V.A...).



Hypothèque conventionnelle

Cette garantie permet à l'organisme prêteur de faire vendre par voie judiciaire le logement de son débiteur en cas de non remboursement des sommes dues. L'hypothèque couvre les biens neufs et anciens et doit être réalisée par un notaire avec inscription à la Conservation des Hypothèques. Elle fait l'objet d'une taxe de publicité foncière.



Indemnité d'immobilisation

Lors de l'avant contrat, le vendeur demande une somme, qui correspond souvent à 10% du prix de la vente, à titre d'acompte.

Immeuble ancien

Immeuble ayant plus de 5 ans ou ayant déjà fait l'objet d'une première acquisition.

Immeuble neuf

Immeuble achevé depuis moins de cinq ans et assujetti à la TVA immobilière.

Impôts locaux

Impôts, dont le montant varie d'une commune à l'autre et peut évoluer dans le temps (taxe foncière, taxe d'habitation, taxe d'ordure ménagère...).

Ils sont dus annuellement par celui qui occupe le logement au 1^{er} janvier. Toutefois, le vendeur et l'acquéreur peuvent prévoir dans l'acte de vente que ces impôts seront payés au prorata de leur temps d'occupation sur l'année en cours (le trésor public ne tient pas compte de cette convention).

Intérêts d'emprunt

Rémunération d'un capital emprunté. Ces intérêts sont déductibles si l'achat concerne la location d'une résidence principale.

Intérêts intercalaires

Intérêts payés entre le moment où la banque débloque les fonds et celui où l'emprunteur commence à rembourser son crédit.



Lot :

Parcelle délimitée et bornée faisant partie d'un lotissement.



Mandat

Contrat par lequel une personne (le mandant) donne à une autre personne ou société (le mandataire) le droit d'accomplir en son nom plusieurs actes juridiques.

Exemple : le propriétaire d'un appartement demande à une agence immobilière de vendre son bien.

Mainlevée

Acte rédigé devant notaire sous forme authentique permettant de faire cesser l'exercice d'un droit (exemple mainlevée d'une hypothèque).



Nantissement

Equivalent à une hypothèque sur un bien immobilier. Il peut être constitué pour garantir n'importe quelle créance et se forme par acte authentique ou sous seing privé.

Nu-propiétaire

Propriétaire d'un bien dont une autre personne détient l'usufruit, dans le cadre d'un démembrement du droit de propriété. Le démembrement résulte d'une succession ou d'une donation entre vifs effectuée sans charge ni condition et consentie entre parents jusqu'au quatrième degré inclus.



Offre de prêt

L'établissement financier propose une offre de prêt à un client et prévoit les conditions de financement. En cas d'accord entre les deux parties, le client et les cautions doivent retourner ce document après un délai de 10 jours de réflexion et doivent joindre l'enveloppe affranchie de réception. Le prêteur doit conserver son offre pendant 30 jours et ne peut modifier ces caractéristiques dans ce délai.



Patrimoine

Ensemble des biens ou capitaux détenus par une personne ou un couple.

Permis de construire

Document officiel qui autorise la construction ou la rénovation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre.

Prêt amortissable

Prêt pour lequel les mensualités comportent dès le départ, le remboursement d'une fraction du capital du prêt et des intérêts.

Prêt capé

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

Prêt in fine

Seuls les intérêts sont remboursés pendant toute ou partie de la durée des prêts. Lors de la dernière échéance, l'emprunteur rembourse le capital d'un seul coup. Ce prêt est obligatoirement associé à un produit de capitalisation comme, par exemple, un produit d'assurance-vie.

Plan Epargne Logement et Compte Epargne Logement

Formule de financement se composant d'une phase d'épargne préalable, puis d'un prêt à un taux préférentiel assorti d'une prime d'Etat.

Un même épargnant peut avoir un Compte Epargne Logement et un Plan Epargne Logement.

Prêt à 0 %

Avance remboursable, sans intérêts, consentie aux familles souhaitant acheter leur premier logement. Prêt cumulable avec toute autre formule de financement (Prêt PAS, Prêt 1 %, Prêt Epargne Logement, Prêt Conventionné, Prêt bancaire, etc.). Sur Paris, sous condition, il est possible de bénéficier d'un doublement du prêt à taux 0.

Prêt 1 % Logement (résidence principale uniquement)

Prêt consenti aux salariés par les employeurs assujettis à la participation à l'effort de construction, pour une durée variable de 5 à 20 ans, il est accordé sans hypothèque.

Ce prêt peut être utilisé soit pour participer à la constitution de l'apport personnel, soit comme prêt complémentaire, soit pour financer des travaux d'amélioration.

Prêt PAS

Prêt à l'accession sociale conventionné par l'Etat. Il bénéficie d'un taux inférieur à celui du prêt conventionné classique. Pour bénéficier d'un prêt PAS, des conditions de ressources sont imposées. Il peut être à taux fixe, taux variable, taux révisable.

Avantage : l'inscription aux hypothèques est exonérée de la taxe de publicité foncière, ce qui entraîne des frais de notaire réduits (ce prêt n'est pas cautionné par la MGEN).

Prêt aux fonctionnaires

Prêt complémentaire réservé aux fonctionnaires en remplacement du prêt 1 % auquel ils n'ont pas droit. Ce prêt délivré par le Crédit Foncier de France est accordé en complément d'un prêt principal pour financer la résidence principale.

Ce prêt n'est pas cautionné.

Prêts bancaires

Prêts classiques du secteur libre qui sont aussi appelés indistinctement prêts hypothécaires, libres ou concurrentiels. Une des caractéristiques de ces prêts bancaires est qu'ils font l'objet soit d'une garantie hypothécaire, soit d'un privilège du prêteur de deniers, soit d'un cautionnement mutuel.

Prêt conventionné (PC)

Prêt réglementé par l'Etat. Il permet de bénéficier de taux minorés, sans conditions de ressources pour l'emprunteur.

A noter que le prêt conventionné prend le nom de PCL quant il est destiné à financer l'acquisition d'un logement existant destiné à la location. L'inscription d'hypothèque est exonérée de la taxe de publicité foncière.

Prêt modulable

Les mensualités de remboursement de prêt peuvent varier à la demande de l'emprunteur. Celui-ci peut augmenter ou diminuer, dans certains cas ses versements et, ainsi, diminuer la durée de son crédit.

Prêt relais

Formule de crédit accordée pour acheter un bien immobilier, dans l'attente de la vente d'un autre bien dont le produit est destiné à financer l'acquisition du premier. Cette forme de crédit permet de faire la jonction entre les deux opérations. La durée est assez courte (généralement entre 6 mois et deux ans).

Plan d'Occupation des Sols (POS):

Ensemble de documents arrêtant les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune.

Prêt promoteur

Crédit immobilier proposé par les promoteurs dans le cadre d'accord avec une banque spécialisée (non cautionné par la MGEN).

Prêt à taux fixe

Taux d'intérêt fixe pour la totalité du terme choisi. Ce prêt assure une protection contre les fluctuations des taux d'intérêt et garanti que les versements mensuels resteront les mêmes tout au long du terme choisi.

Prêt à taux révisable (taux variable ou ajustable)

Dans un prêt à taux variable, le taux d'intérêt peut varier en fonction des variations du taux d'intérêt précisé sur le prêt (exemple : TIBOR, EURIBOR...).

Primo accédant

Personne qui n'a jamais été propriétaire d'un bien et qui achète pour la première fois un logement destiné à son usage personnel. Sous condition de ressources et étude du dossier, le prêt à taux 0 peut lui être accordé.

Privilège de prêteur de deniers

Garantie prise par un établissement financier dans le cadre d'un prêt immobilier que pour les sommes empruntées pour acquérir un bien ancien. Ce privilège de prêteur de deniers fait l'objet d'un enregistrement devant notaire. Sans taxe de publicité foncière. Le privilège de prêteur de deniers ne prend fin que deux années après la dernière échéance du prêt et est assujetti au paiement des frais de mainlevée.

Promesse unilatérale de vente

Avant-contrat conclu par un vendeur qui s'engage à vendre un bien à un prix déterminé, alors que l'acheteur, lui, se réserve le droit d'acheter ou non, à l'issue d'un certain délai (délai d'option), fixé par les parties. Cette promesse doit être impérativement enregistrée dans les 10 jours de son acceptation par l'acheteur.



Quotité

Terme employé dans le cadre d'un prêt pour désigner le pourcentage du crédit par rapport au coût total de l'opération (exemple : l'acquéreur dispose d'un apport personnel représentant 20 % du coût de l'opération).

Terme utilisé également en assurance pour désigner la part de prêt couverte (exemple : prêt assuré à hauteur de 100 %, 67 %, 50 %, 33 %).



Remboursement par anticipation

Remboursement de tout ou partie d'un prêt avant son terme. Cette possibilité peut s'accompagner de pénalités financières (3 % du capital restant dû) ou être négocié avec la banque.



Société civile immobilière (SCI)

Il peut s'agir d'une société :

- de construction vente,
- d'une société coopérative de construction,
- d'une société d'attribution,
- d'une société civile immobilière de construction et de gestion,
- d'une société immobilière de location.

Les SCI dites « familiales » sont constituées généralement entre parents ou amis (seuls les sociétés de construction vente sont cautionnées par la MGEN puisqu'une fois leurs missions remplies - vente des immeubles qu'elles ont construits-, les sociétés civiles sont dissoutes).

Soulte

Somme d'argent qui, dans un partage ou un échange, doit être versée par une des parties pour compenser l'inégalité de valeur des lots.

Lors d'un divorce, elle désigne la part du capital qui revient au conjoint qui ne conserve pas le bien.

Surendettement

Situation de l'emprunteur pour laquelle le niveau de créances dépasse les capacités de remboursement.

Surface habitable

C'est la surface d'un appartement utilisé uniquement pour l'habitation. Elle ne tient pas compte des surfaces occupées par :

- les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres,
- la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés ..., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.



Tableau d'amortissement

Document établi par l'organisme prêteur indiquant pendant toute la durée du prêt, le montant exact de chaque mensualité en distinguant : le montant du capital amorti, le montant de chaque échéance de remboursement, des intérêts à payer et des frais accessoires (assurance).

T.E.G (taux effectif global)

Ce taux représente le coût réel de l'emprunt. Il doit obligatoirement comprendre

- Le taux
- Les primes d'assurances
- Les frais de dossier
- Coût de la garantie (hypothèque ou cautionnement ou privilège de prêteur de deniers...)

Il doit absolument figurer dans l'offre de prêt et permet de faire un comparatif entre banques.



Usufruit

Droit résultant du démembrement de propriété qui sépare la nue-propriété de l'usufruit.



Vente en l'état futur d'achèvement ou vente sur plan :

Contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les constructions à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Viager

Contrat de vente d'un bien immobilier par lequel l'acheteur (appelé le débirentier) verse au propriétaire (le crédirentier) durant toute la durée de vie de ce dernier, une rente appelée aussi « arrérage ».

En plus de cette rente viagère, le débirentier paye également une première mise de fonds, « le Bouquet », largement inférieure au prix réel du bien.