

DEMEURES DU GRAND SUD

Lexique

A

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

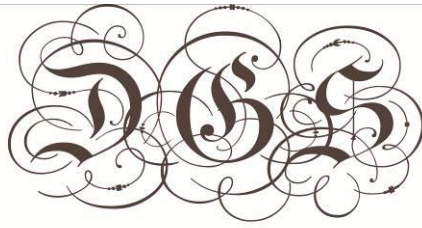
Acompte : Somme d'argent versée par l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente. Elle engage définitivement l'acquéreur et représente généralement entre 5 et 10 % du prix global du bien. Si la vente n'est pas menée à son terme, le vendeur est en droit de récupérer cette somme. Une seule exception : si l'acquéreur fait valoir la non réalisation d'une condition suspensive prévue dans le compromis de vente, il peut récupérer son acompte.

Acte authentique : Contrat qui doit obligatoirement être rédigé par un notaire pour pouvoir être publié au bureau des hypothèques et rendre l'acte opposable à tous les tiers, c'est à dire à tout le monde, y compris les personnes qui ne sont pas mentionnées dans le contrat. La vente immobilière ou l'échange doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Acte notarié : C'est un acte signé devant notaire, dit acte authentique. Par exemple, la promesse de vente ou l'acte de vente peuvent constituer des actes notariés.

Acte sous seing privé : L'acte sous seing privé est un acte rédigé et signé par les différents parties et ne nécessitant pas l'intervention d'un officier public (Notaire, huissier de justice).

Amiante : Matière composée de silicate de calcium et de magnésium résistant au feu et aux acides, se présente sous forme de filaments peu adhérents entre eux. L'amiante a été utilisée dans la construction pour ses qualités de résistance au feu (cloisons) et sa légèreté (tuyaux, faux-plafonds, plaques de couverture en amiantement). Cette matière s'est avérée cancérigène. Le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France impose sa recherche et son enlèvement dans les immeubles et bureaux. Décret N° 96-97 du 7 février 1996.



DEMEURES DU GRAND SUD

Avantage fiscal : L'acquisition d'un bien immobilier ainsi que certains types de travaux peuvent permettre des réductions de l'impôt sur le revenu ou de déductions ou d'abattements sur le revenu imposable. Ces dispositions sont actualisées chaque année dans les nouvelles lois de finances. Pour plus de détails sur les dispositions en cours renseignez-vous auprès de votre centre des impôts.

Avenant : Ecrit par lequel les signataires d'un contrat modifient ou complètent certaines clauses du contrat d'origine.

Ayant droit : Désigne quelqu'un qui détient lui-même les droits ou bien qui peut faire valoir un droit qu'il détient d'une autre personne.

B

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

Bailleur : Propriétaire qui donne à louer un bien immobilier.

Barèmes : Les honoraires des notaires selon des barèmes dégressifs. Idem pour les agents immobiliers sauf que les barèmes utilisés par ces derniers ne sont pas obligatoires mais proposés par l'Institut Professionnel immobilier (I.P.I.).

Bien immobilier : Bien qui ne peut être déplacé. Il s'agit des bâtiments, fonds de commerce, terrains, vignes.

Bon de visite : Document par lequel un client d'une agence immobilière reconnaît avoir visité un bien immobilier par l'intermédiaire de l'agence.

Bornage : Opération qui consiste à déterminer la ligne séparative de deux propriétés contiguës et à la matérialiser par des bornes. Le bornage doit obligatoirement être réalisé par un géomètre agréé et en présence des parties concernées.



DEMEURES DU GRAND SUD

C

Cadastre : Registre public et documents administratifs (plan parcellaire, état de section et matrice cadastrale) permettant d'identifier les propriétés en présence dans une commune. Ces documents peuvent être consultés en mairie. Ils permettent de déterminer la valeur locative d'un bien foncier, valeur sur laquelle repose le calcul des impôts locaux.

Carte professionnelle : Les personnes exerçant des activités de transaction ou de gestion immobilière (agent immobilier, administrateur de biens) doivent posséder une carte professionnelle. Elle est délivrée par le préfet et renouvelée tous les 10 ans. Elle précise le type d'activité : "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" ou "Gestion immobilière". Un agent immobilier dépourvu de carte professionnelle ne peut exercer son activité.

Caution : Engagement par lequel un tiers accepte de garantir le paiement d'une dette. La caution peut être demandée dans le cas d'un crédit immobilier et dans le cas de la location : la personne qui se porte caution s'engage alors à payer le solde des sommes empruntées à la place de l'emprunteur défaillant (dans le cas d'un crédit immobilier et de loyers impayés).

Certificat d'urbanisme : Document délivré par la Commune qui confirme ou infirme la possibilité de construire sur un terrain et, très souvent, mentionne des prescriptions urbanistiques à respecter (servitudes urbanistiques comme la présence d'une ligne à haute tension ou l'obligation de laisser un passage public, etc...) Il peut aussi arriver que la commune impose des limitations en ce qui concerne la construction elle-même (dimensions, zone de retrait de la voirie, type de briques, couleurs en façade, etc...).

Cession : Passation d'un bien immobilier à titre gratuit (donation) ou onéreuse (vente).

Cession de parts : Un nombre significatif de biens immobilier est détenu par des sociétés (généralement des SCI). Dans cette configuration, la vente peut se réaliser sous la forme de cession de parts par l'intermédiaire d'un juriste ou d'un notaire. Une garantie d'actif et de passif sera à mettre en place.

Commission : Terme désignant la 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.



DEMEURES DU GRAND SUD

Compromis de vente : Avant-contrat de vente 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 (5 % variable) 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. En général, cette condition est valable au moins un mois.

Condition suspensive d'obtention d'un prêt : L'acquéreur a un délai de 40 jours minimum pour obtenir son prêt dans les conditions stipulées dans la promesse de vente préalablement signée. Si à l'issue du délai fixé, l'acquéreur peut justifier d'au moins deux refus de prêt d'établissements financiers différents, il sera en mesure de récupérer le montant du dépôt de garantie versé à la promesse de vente. La promesse de vente est alors caduque.

Conditions suspensives : Contenues dans un avant-contrat (promesse de vente unilatérale ou compromis), celles-ci suspendent l'exécution du contrat à la survenance d'un événement. Le contrat ne produira tous ses effets que lorsque l'événement prévu se réalisera.

Cotisation sociale : Le régime agricole établi des cotisations sociales auprès de la msa (mutuelle sociale agricole) qui gère le régime de l'assurance maladie, invalidité et vieillesse du milieu agricole. Selon le montage juridique, la cotisation peut être soumise au régime de la sécurité sociale.

Créancier : Personne ou organisme financier à qui l'on doit de l'argent suite à un emprunt.

Crédit immobilier : Prêt à long terme consenti pour un achat immobilier. Les taux se négocient en fonction de votre apport personnel. Plus votre apport est important, plus le taux sera intéressant.

Crédit-relais : C'est un crédit accordé pour permettre d'acheter un bien immobilier avant même d'avoir réussi à vendre le bien immobilier dont le produit est destiné à acheter ce bien. Pour ce faire, il vaut mieux minorer légèrement le prix de vente escompté.



DEMEURES DU GRAND SUD

D

Débours : Dépenses acquittées par le notaire (ou l'avocat ou encore l'huissier) pour le compte de son client afin de rémunérer les acteurs participant à la réalisation de l'acte (conservateur des hypothèques, géomètre).

Délai de réflexion : Depuis la loi Scrivener complétée par la loi Neiertz, les emprunteurs non professionnels ont un délai de réflexion de 10 jours après la réception de l'offre de prêt pour donner leur accord.

Délai de renonciation : Toute personne ayant signé un contrat d'achat, de vente ou de location, dans le cadre d'un démarchage à domicile bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours pendant lequel il peut faire savoir par lettre recommandée avec A.R. qu'il ne donne pas suite, et ce, sans verser aucune indemnité financière.

Démembrement : C'est lorsque la propriété est divisée : la nue-propriété et l'usufruit du même bien appartiennent à deux personnes différentes.

Dépendance d'immeuble : Bâtiment ou terrain rattaché à une autre construction d'une superficie plus importante.

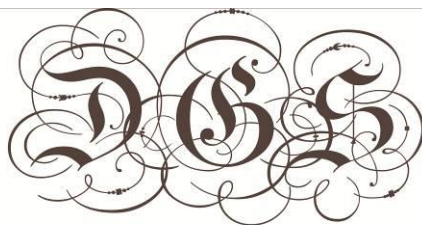
Domotique : Ensemble des techniques et des études visant à intégrer à l'habitat tous les automatismes en matière de sécurité, de gestion de l'énergie, de communication ...et à faciliter l'habitat en gérant le maximum de services à distance.

Donation : Acte par lequel vous (le donateur) transmettez, de votre vivant, un bien à une autre personne (le donataire) qui l'accepte.

Droit de préemption : C'est un droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier avant tout autre acquéreur, aux conditions et au prix fixés lors de sa mise en vente par son propriétaire. En milieu rural, c'est la SAFER qui a une obligation de service public pour exercer ce droit de préemption. En proximité du littoral, le conservatoire du littoral bénéficie également d'un droit de préemption.

Droit de propriété : Le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu que l'usage que l'on en fait ne soit pas prohibé par la loi ou les règlements.

Droits d'enregistrement : Droits perçus par l'Etat lors de l'acquisition d'un bien immobilier et, de manière plus générale, lors de la signature de la quasi-totalité des actes notariés.



DEMEURES DU GRAND SUD

Droits de mutation : Droits et taxes perçus par le notaire pour le compte de l'Etat et de l'ensemble des collectivités locales lors d'une mutation d'un bien immobilier, c'est-à-dire sa vente.

Droits de succession : Impôts que doivent payer au Trésor Public les héritiers dans le cadre d'une succession. La succession doit être réalisée dans les 6 mois suivant le décès.

E

Echéancier : Document permettant de connaître le montant mensuel exact de paiement et la date des échéances. L'échéancier s'applique pour le règlement d'appel de fonds et pour le remboursement d'un prêt. Il est obligatoire dans l'établissement d'une offre de prêt.

Emoluments : Rémunération du notaire dont la somme est fixée par le décret du 8 mars 1978.

Expert immobilier : Professionnel dont la fonction est d'estimer, c'est-à-dire d'évaluer, la valeur vénale ou locative de biens immobiliers : immeubles d'habitation ou industriels, fonds de commerce, locaux, etc.... Certains experts le sont auprès de Cours d'appel.

Expertises obligatoire : Les principales dispositions légales en matière de diagnostics immobilier sont les suivantes :

- Diagnostics techniques et environnementaux
- DPE (Diagnostic de performance énergétique)
- Etat des risques naturels et technologiques, réglementation générale
- Assainissement
- Installation Gaz
- Installation électrique
- Réglementation sur l'amiante
- Lutte contre le saturnisme
- Termites

Les expertises doivent être réalisées par des experts agréés bénéficiant d'une carte professionnelle et d'une RCS.



DEMEURES DU GRAND SUD

F

Fonds de roulement et de réserve: Fonds de roulement : somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques (chauffage, conciergerie, etc..). La réserve portera sur les dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou de l'ascenseur, la pose d'une nouvelle toiture, etc...

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

Foyer fiscal : Désigne le nombre de personne(s) figurant sur la même feuille de déclaration de revenus d'un contribuable.

Frais d'acquisition : Ensemble des frais et droits consécutif à l'établissement d'une vente immobilière. Ils sont en principe à la charge de l'acquéreur du bien. Les frais d'acquisition sont en réalité 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.

Frais de dossier : Frais engendrés par l'étude et la mise en place d'un crédit immobilier. Ce montant est variable et reste négociable.

Fermage : Le fermage en France est strictement encadré par le code rural. Il est très difficile d'y déroger. Les fermages sont définis par les articles L411-45 et R 411- 15 du code rural. Différents fermages existent, allant du bail à ferme au bail emphytéotique et en passant par le bail à domaine congéable.

G

Garantie : Plusieurs garanties existent : la garantie biennale, la garantie d'achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la garantie contre les impayés de loyers, la garantie de livraison, la garantie décennale, la garantie de parfait achèvement, la garantie de surface.

Garantie biennale : C'est la responsabilité du constructeur (pendant 2 ans minimum, art 1792-3 du Code civil) du bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables de leur support (porte intérieures, revêtements...).



DEMEURES DU GRAND SUD

Garantie de parfait achèvement : responsabilité du constructeur pendant 1 an (art. 1792-6 du Code civil), de réparer les dommages (ou désordres) constatés lors de la réception ou notifiés par écrit durant ce délai. Elle assure à l'acheteur l'achèvement de la construction ou le remboursement des sommes avancées.

Garantie décennale : pendant 10 ans à compter de la réception des travaux, le constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité des ouvrages construits ou qui les rendent « impropres à leur destination », ou affectant un élément d'équipement non dissociable de la construction (élément dont la dépose dégraderait l'ouvrage). Sont concernés les fondations, les murs, les planchers et la toiture, mais aussi les canalisations, les cloisons, les installations de chauffage.

Garantie financière : Elle garantit l'engagement des sommes mises en jeu lors de transactions immobilières ou dans les actes consécutifs à la gestion des immeubles, lorsque ces actes ou transactions sont effectués par un professionnel immobilier. La garantie financière est obligatoire pour tous les agents immobiliers ou les administrateurs de biens. Elle est distincte suivant que le professionnel exerce la transaction ou la gestion.

Géomètre expert : Technicien exerçant une profession libérale qui en son propre nom et sous sa seule responsabilité réalise et étudie des travaux topographiques, fixe les limites des biens fonciers, dresse les plans et les documents attachés à la propriété foncière.

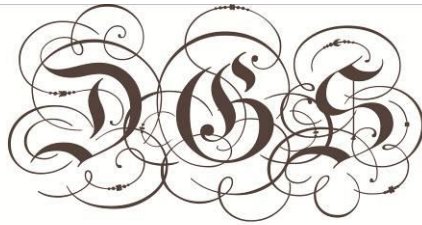
H DEMEURES DU GRAND SUD

Hypothèque : Droit réel dont est grevé un bien immobilier au profit d'un créancier pour garantir le paiement de sa créance.

I

Indivision : un lot peut appartenir en indivision à plusieurs personnes qui ont sur lui des droits identiques. Cette situation peut intervenir à la suite d'un décès, les héritiers devenant propriétaires d'un bien à parts égales jusqu'au partage. Les indivisaires sont représentés par un mandataire qui peut être l'un d'entre eux, désigné d'un commun accord.

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



DEMEURES DU GRAND SUD

J

Jouissance : Libre disposition d'un bien immobilier ou de la perception des loyers.

L

Loi Carrez : La loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 a pour but d'améliorer la protection des acquéreurs de lots en copropriété. Elle oblige toute promesse unilatérale de vente d'un lot ou d'une fraction de lot à mentionner la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot sous peine de nullité. La surface privative à prendre en compte est définie par le décret du 29 mai 1997 : elle correspond à la surface des planchers des pièces fermées et couvertes, après déduction des surfaces occupées par l'épaisseur des murs, escaliers, embrasures de portes... Il faut exclure de cette surface les planchers des pièces où la hauteur sous plafond est inférieure à 1 m 80 et la surface des caves, parkings et autres annexes au logement.

Loi Hoguet : Parue au Journal officiel du 4 janvier 1970, cette législation précise le statut d'agent immobilier, ainsi que les conditions d'accès et d'exercice de la profession.

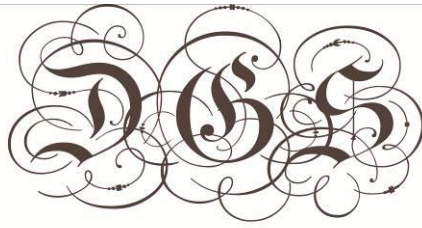
Loi Malraux : Cette loi du 4 août 1962 vise à conserver le patrimoine architectural et historique français en facilitant la restauration immobilière. Les acquéreurs de logements sous statut "loi Malraux" peuvent bénéficier de certains avantages.

Loi Scrivener : Loi du 13 juillet 1979 qui vise à protéger les emprunteurs et qui s'applique à tous les prêts immobiliers. Elle réglemente notamment la publicité sur les crédits, le contenu de l'offre de prêt et rend le contrat de prêt dépendant de l'acte d'achat d'un bien (et inversement).

M

Mainlevée : Acte authentique rédigé devant notaire qui arrête les effets d'une saisie, d'une opposition, d'une hypothèque.

Maître d'œuvre : Professionnel ou entreprise (architecte, constructeur, entreprise, responsable de chantier...) qui dirige les travaux de construction.



DEMEURES DU GRAND SUD

Maître d'ouvrage : Personne physique ou morale pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés. Personne qui paie et qui passe commande à l'architecte pour la conception, et aux entreprises pour les travaux.

Malfaçon : Défaut, défectuosité dans un ouvrage. Dès lors qu'il y a malfaçons apparentes, il faut que celles-ci soient constatées par le maître d'ouvrage lors de la réception des travaux et consignées dans le procès-verbal de réception de chantier sous forme de " réserves ".

Mandat : Acte par lequel une personne (mandant), donne à une autre (mandataire), le pouvoir d'accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques, comme une vente, un achat, une location... Il est fait obligation pour les agents immobiliers et administrateurs de biens de détenir un mandat pour proposer un bien à la vente ou à la location ou encore pour le gérer.

Mandat de vente exclusif : Contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier charge exclusivement, et pour une durée limitée, un agent immobilier de vendre son bien.

Mandat de vente simple : Contrat par lequel le propriétaire d'un bien immobilier charge, pour une durée limitée, un agent immobilier de vendre son bien, sans lui donner l'exclusivité. Des mandats simples peuvent donc être signés avec plusieurs agences pour un même bien.

Mandataire : Personne ayant reçu pouvoir d'agir au nom et pour le compte d'une autre personne en vertu d'un contrat dénommé "mandat". Le mandataire n'engage pas sa responsabilité sauf dans le cas d'une faute personnelle.

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

Mitoyenneté : Propriété commune, accessoire et forcée des clôtures (palissades, haies, treillis, murs, etc...) qui séparent deux biens immobiliers appartenant à des propriétaires différents.

Moins-value : Dépréciation de la valeur vénale d'un bien foncier.

Mutation à titre gratuit : Transfert de la propriété d'un bien immobilier dans le cadre d'une donation, d'une succession ou d'un partage de succession ou de communauté conjugale. Elle n'est pas assujettie à l'impôt sur les plus-values immobilières.



DEMEURES DU GRAND SUD

Mutation à titre onéreux : Transfert de la propriété d'un bien immobilier moyennant une transaction immobilière. Elle est soumise à l'impôt sur les plus-values immobilières.

N

Nantissement : Contrat par lequel le débiteur remet un bien (souvent un produit financier comme un contrat d'assurance vie ou un portefeuille titres) à son créancier pour garantir sa dette. Le débiteur n'est pas dépossédé de son bien mais ne peut plus en disposer.

Notaire : Officier public nommé par l'Etat pour établir et conserver les actes auxquels les parties veulent ou doivent conférer l'authenticité. Les notaires exercent leurs fonctions sous le contrôle des magistrats du parquet.

Nue-propriété : Droit de propriété ne conférant à son titulaire que le droit de disposer d'un bien, mais non d'en user et d'en percevoir les fruits.

P

Patrimoine immobilier : C'est l'ensemble des biens immobiliers que vous possédez à une date donnée. Sont compris comme biens immobiliers, les constructions, les appartements en copropriété, les terrains à bâtir ainsi que les forêts, les champs et les plantations agricoles.

Plan d'occupation des sols (POS) : Le POS a été abrogé et remplacé par le PLU.

Plan de masse : plan représentant l'emplacement du projet de construction par rapport à son voisinage immédiat. Il indique les limites et l'orientation du terrain, l'implantation et la hauteur de la construction, le tracé des voies de desserte et de raccordements.

Plan de situation : c'est un plan qui donne la situation géographique du terrain concerné dans le périmètre de la commune dont il dépend.

Plan local d'urbanisme (PLU) : Document d'urbanisme qui s'emploie à fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune, permettant d'organiser et de prévoir son développement. Le PLU remplace désormais le POS (Plan d'occupation des sols).



DEMEURES DU GRAND SUD

Plus-value : La principale plus value porte sur la plus value immobilière privée. La résidence principale est exonérée de l'imposition sur les plus-values. Les plus values sont, en dehors des exonérations, soumises à l'impôt sur le revenu. Les règles de calcul des plus values sont définies par la loi du 19 juillet 1976. Un nouveau régime est entré en application le 1^{er} février 2012.

Prêt : Contrat par lequel est mise à disposition une somme d'argent à une personne qui a pour charge de la rembourser selon les modalités prévues.

Prêt amortissable : C'est un prêt où la mensualité que vous payez rembourse simultanément le capital et les intérêts. La majorité des crédits immobiliers fonctionne ainsi.

Prêt in fine : C'est un prêt dont l'emprunteur ne paie que les intérêts pendant toute sa durée. A la dernière échéance, l'emprunteur rembourse le capital d'un seul coup. Ce prêt est obligatoirement associé à un produit de capitalisation comme, par exemple, un produit d'assurance-vie.

Prêt-relais : C'est un crédit accordé pour permettre d'acheter un bien immobilier avant même d'avoir réussi à vendre le bien immobilier dont le produit est destiné à acheter ce bien.

Privilège de prêteur de derniers : C'est une « caution » qui garantit au prêteur le remboursement de la dette sur le bien acheté. Le privilège de prêteur de dernier a un coût moins élevé qu'une hypothèque. Cette garantie ne peut être prise qu'à la condition que le bien existe déjà physiquement au moment de la vente (ce qui exclut les appartements sur plan).

Promesse de vente : Avant-contrat par lequel un vendeur s'engage à vendre un bien immobilier à une personne. Unilatérale, cette promesse n'engage pas l'acheteur mais uniquement le vendeur pendant un délai limité (on parle du délai d'option) qui doit être clairement précisé dans le contrat. Synallagmatique (on parle aussi de compromis), elle engage en principe les deux parties. Dans l'un et l'autre cas, elles sont en principe soumises à une série de conditions suspensives (obtention des prêts, d'un permis de construire, ...) et à un délai de rétractation de 7 jours.



DEMEURES DU GRAND SUD

Q

Quitus : Acte par lequel la gestion d'une personne (ex: le syndic) est reconnue exacte et régulière pour une période déterminée.

Quote-part : Part revenant à chacun dans la répartition d'un bien, d'un droit, d'une jouissance ou d'une somme (à payer ou à recevoir).

Quotité : Quote-part répartie entre les Co-emprunteurs sur l'assurance crédit.

R

Régime de la communauté réduite aux acquêts : C'est l'un des régimes juridiques, défini dans le Code civil, qui détermine les règles concernant les biens communs aux époux. Ceux qui optent pour ce régime particulier décident que seuls les biens acquis après le mariage, sont communs aux deux époux. Mais chacun des époux garde la pleine et totale propriété de ses biens dès lors que ces derniers ont été achetés avant le mariage.

Régime de la communauté universelle : C'est un des régimes juridiques, défini dans le Code civil, qui détermine les règles concernant les biens communs aux époux. Les époux qui choisissent ce régime décident, notamment, de considérer que les biens de chacun (acquis avant et après le mariage) appartiennent aussi à son conjoint.

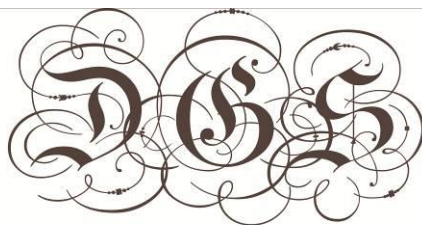
Régime de séparation de biens : Avec ce régime juridique, les époux disposent, chacun, de leurs biens personnels et les gèrent comme ils l'entendent. Par conséquent, il n'y a pas de biens communs aux mariés.

Remboursement anticipé : Depuis la loi Scrivener (13 juillet 1979), qui a mis en place un système de protection de l'emprunteur, vous avez la possibilité de rembourser une partie ou l'intégralité d'un prêt avant le terme prévu. Toutefois, cette possibilité peut s'accompagner de pénalités financières.

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

Résidence principale : Résidence habituelle, lieu d'habitation couramment utilisé.

Résidence secondaire : Lieu d'habitation s'ajoutant au logement habituel et dans lequel, en général, on séjourne pendant les vacances et les week-ends.



DEMEURES DU GRAND SUD

Rétractation : Revenir sur ce que l'on a dit ou fait. En immobilier, l'acquéreur qui a signé un compromis de vente, dispose d'un délai de sept jours pour renoncer à l'opération, sans aucune pénalité pour lui.

S

SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) : Les SAFER ont une mission et un fonctionnement définies par l'article R141-1 au code rural. Pour l'essentiel, le rôle de la SAFER est de permettre un développement rural respectueux de la politique agricole en vigueur en France. Elle bénéficie d'un droit de préemption que tous notaires doit purger dans le cadre d'une cession d'actif rural. La SAFER bénéficie d'un délai de 2 mois pour purger son droit de préemption. La SAFER ne bénéficie pas de droit de préemption pour des biens détenus en société.

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

SCI : Société civile immobilière. La Société Civile immobilière est une société civile ayant une activité immobilière. Elles sont fréquemment constituées pour acquérir et gérer un patrimoine immobilier.

SCPI : Société civile de placement immobilier locatif grâce à l'émission de parts de SCPI dans le public.

Servitude : Contrainte liée un bien immobilier enclavé sans accès à un chemin public. Par exemple : servitude de passage qui oblige le propriétaire d'un bien à concéder un droit de passage sur son terrain pour quiconque souhaite rejoindre un chemin public.

SHOB : Surface hors œuvre brute. La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses (Sources : CIRA, centres interministériels de renseignements administratifs).



DEMEURES DU GRAND SUD

SHON : C'est la surface de plancher d'une construction obtenue sans tenir compte des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, les toitures-terrasses, les balcons et les parties non closes au rez-de-chaussée, les bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules. La SHON correspond généralement à 90 % de la SHOB.

Surface habitable : Définie par le code de la construction (art. R. 111-2), la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de 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.

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

T

Taux d'endettement : Utilisé notamment par les banques, il s'obtient en divisant le montant des remboursements de vos prêts (de tout type : consommation, habitat...) par le montant de vos revenus.

Taux d'intérêt : Il représente la rémunération d'un prêt. Il existe de nombreux taux d'intérêt en fonction des marchés, des prêteurs et de la durée... Le taux d'intérêt est soit fixe, connu et inchangé pour toute la durée du prêt, soit révisable. Dans ce dernier cas, le taux varie selon un indice de référence. En règle générale, la variation s'effectue une fois par an, à la date anniversaire de la signature du contrat de prêt.

Taux effectif global (TEG) : Il intègre tous les frais du crédit : la rémunération du prêt proprement dite, les frais divers, les commissions de la banque et l'assurance décès. C'est sa valeur qu'il faut prendre en compte pour comparer les taux offerts par les banques pour votre emprunt immobilier. En règle générale, les organismes financiers qui vendent du crédit annoncent un taux d'intérêt hors assurance. Le T.E.G prend en compte cette dernière.

Taux fixe : Qui ne subit aucune variation durant toute la durée du prêt.



DEMEURES DU GRAND SUD

Taux révisable : Qui subit des variations/. Ce taux d'intérêt est indexé sur un indice de référence du marché monétaire à cours terme qui évolue en fonction de facteurs économiques et financiers.

Taux révisable capé : C'est un taux révisable qui ne peut pas dépasser un plafond fixé à l'avance (appelé cap).

Termites : Insectes xylophages causant des dégradations dans les habitations, en parasitant les éléments en bois (poutres, charpentes, plancher, menuiserie...). Plus de la moitié des départements français sont touchés par la propagation de ces insectes.

Tontine : Clause juridique qui permet, dans le cadre d'une acquisition en union libre, d'effectuer une donation au dernier vivant, sans que les héritiers du défunt puissent prétendre un droit sur le bien.

U

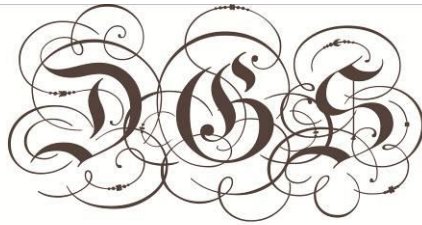
Union Nationale de la Propriété Immobilière (U.N.P.I) : Créée en 1893 par des propriétaires immobiliers privés (association loi de 1901), dans le but de se regrouper pour défendre leurs intérêts communs auprès des pouvoirs publics. L'U.N.P.I est une fédération de 140 chambres syndicales rassemblant 200 000 adhérents.

Urbanisme : Ensemble des dispositions juridiques et des opérations matérielles qui tendent à réaliser un développement ordonné des agglomérations.

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

V

Valeur locative : contrepartie financière annuelle versée pour l'utilisation d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Cette valeur correspond à un loyer de marché aux conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et pour une région donnée.



DEMEURES DU GRAND SUD

Valeur vénale : Valeur marchande d'un bien immobilier. En d'autres termes, le prix que le propriétaire d'un bien immobilier pourrait retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande.

Vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A) : Vente sur plan, qui intervient avant l'achèvement du programme. L'acquéreur devient propriétaire du sol et du logement acquis au fur et à mesure de sa construction. Le contrat de vente (généralement précédé d'un contrat de réservation) est conclu devant notaire et précise la description de l'immeuble, le prix et les modalités de paiement du bien, le délai de livraison.

Vente immobilière : Transfert de la propriété d'un bien immobilier. La vente doit toujours faire l'objet d'un acte notarié pour authentification. En pratique la vente est précédée par un avant contrat (promesse de vente unilatérale ou compromis) généralement établi par un professionnel.

Vente par adjudication : Acte par lequel un officier public attribue au plus offrant un bien mis aux enchères.

Vente publique immobilière : Vente d'un bien immobilier organisée sous la présidence d'un notaire chargé d'adjuger le dit bien au plus offrant par le biais d'enchères. Il est parfois possible de surenchérir après une vente et d'ainsi provoquer une nouvelle vente publique du bien.

Vice : C'est un défaut qui altère la construction, et qui peut être soit apparent soit caché. Le vice caché est un défaut de conformité constaté sur un édifice qui n'apparaît pas lors de la réception des travaux.

Vices de consentement : Un accord est vicié lorsqu'il a été obtenu de manière anormale : - par la force (contrainte). - par erreur sur l'objet ou la cause. - Lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les prestations des parties (lésion). - Lorsqu'une des parties a usé de manœuvres telles que si elles avaient été portées à la connaissance de l'autre partie, elle n'aurait pas contracté (dol principal) ou alors à des conditions différentes (dol incident).