

# Lexique commercial/juridique

## Lexique Commercial :

**Back office** : Il désigne l'ensemble des activités de support et de gestion indispensables au bon fonctionnement de l'entreprise, mais qui ne sont pas directement visibles par les clients (exemple : votre logiciel métier Lucy).

**Cible** : En marketing, une cible est un ensemble d'acheteurs ou d'acteurs potentiels que l'on cherche à conquérir et/ou fidéliser grâce à des actions spécifiques.

**Lead** : Un lead correspond à un contact identifié comme un client potentiel, aussi appelé prospect.

**Liste chaude** : Il s'agit d'une liste de clients potentiels fortement intéressés et susceptibles de passer à l'achat rapidement.

**Off-market** : Ce terme désigne un bien immobilier qui n'est pas diffusé publiquement (ni en ligne ni dans les médias spécialisés). Il est donc proposé en dehors du marché visible.

**Pige** : La pige commerciale est une méthode de prospection qui consiste à contacter directement des vendeurs ayant déjà mis leur bien en vente, par mail ou par téléphone.

**Prospect** : Un prospect est un client potentiel dont les besoins correspondent aux services ou produits que vous proposez.

**Prospection commerciale** : C'est l'action de rechercher de nouveaux clients en ciblant des personnes ou entreprises susceptibles d'être intéressées par vos offres.

# Lexique Juridique

## Acte authentique

Aussi appelé "acte notarié", il est rédigé par un notaire, et enregistré auprès de l'administration fiscale, il scelle la vente. Plus précisément, il constate et valide le transfert de propriété du bien vendu, du vendeur à l'acquéreur. Cet acte est publié au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. L'acte authentique bénéficie d'une présomption de sincérité qui en fait une preuve fiable en cas de litige.

## Acte sous seing privé

L'acte sous seing privé est un écrit établi par les parties ou par un tiers sans intervention d'un officier public (notaire, huissier,...). Acte qui n'a de valeur juridique que pour les parties qui le signent. En matière de vente, il peut s'agir d'un acte préparatoire à la conclusion d'une affaire, encore appelé acte préalable ou avant-contrat de l'acte authentique de vente.

## Adjudication

La vente par adjudication au meilleur enchérisseur est l'aboutissement de la vente d'un bien immobilier aux enchères publiques. Elle peut résulter d'un processus de "vente forcée" entamée par un créancier, un organisme de crédit, une banque ou le Trésor Public à l'encontre d'une société en liquidation judiciaire ou d'un particulier débiteur. La vente par adjudication peut également être effectuée "par accord des parties" dans le cas d'une succession lorsque les héritiers souhaitent mettre en vente un bien immobilier leur appartenant en indivision

## Administrateur de biens

L'administrateur de biens est également appelé gérant d'immeubles. Il s'occupe de la gestion des biens immobiliers pour ses clients et devient bailleur à leur place tout en s'acquittant de toutes les obligations de la fonction.

## Administrateur provisoire

Personne désignée par le président du tribunal judiciaire, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, si l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. L'administrateur est chargé de prendre les mesures nécessaires pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété.

## Aliénation

Se dit d'une opération juridique ayant pour but de transférer volontairement ou légalement la propriété d'un bien ou d'un droit à autrui soit à titre onéreux soit à titre gratuit.

## Allocation logement (AL)

Octroyée par les Caisses d'allocations familiales, l'Allocation Logement permet aux bénéficiaires de réduire les dépenses liées à leur logement. Son attribution est soumise à certaines conditions notamment à des normes de décence du bien (conformément au décret du 30/01/2002 émanant du Conseil d'Etat) et de superficie mais aussi à des conditions de revenus du demandeur.

### Appels de fonds

Constitue l'ensemble des sommes appelées auprès des copropriétaires par le syndic pour subvenir aux dépenses de la copropriété.

## Arrêté de péril

Acte administratif pris par le maire lorsqu'un immeuble présente un danger pour la sécurité de ses occupants ou du voisinage, en raison de son état.

## Assemblée générale de copropriété

Réunion à laquelle doivent participer tous les membres d'une copropriété pendant laquelle les copropriétaires votent des points inscrits à l'ordre du jour, et les décisions adoptées font l'objet d'un procès-verbal. Les copropriétaires doivent se réunir au moins une fois par an en assemblée générale.

## Assurance Dommage-Ouvrage (DO)

Assurance obligatoire pour toute personne physique ou morale agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, qui fait réaliser des travaux de construction. Elle permet de garantir le remboursement ou la réparation des désordres relevant de la garantie décennale des constructeurs en dehors de toute recherche des responsabilités. Elle doit être souscrite au plus tard à la date d'ouverture du chantier. La DO prend effet à la fin du délai de la garantie de parfait achèvement et expire en même temps que la garantie de responsabilité civile décennale des constructeurs. Le bénéficiaire de l'assurance dommage-ouvrage est le souscripteur de la police ainsi que les propriétaires successifs de l'ouvrage.

## Assurance multirisques habitation

Contrat d'assurance contenant de multiples garanties qui permet de protéger les membres du foyer, les biens immobiliers et mobiliers lorsque l'assuré est responsable ou victime d'un sinistre dans le logement qu'il occupe qu'il soit locataire ou propriétaire.

## Assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP)

Dans le cadre de leur activité professionnelle, les agents immobiliers, agents mandataires, administrateurs de biens, syndic... doivent être assurés contre les conséquences de leurs fautes, causant des préjudices à des tiers.

## Audit énergétique

Institué par la loi climat et résilience, l'audit énergétique est obligatoire lors de la vente d'un logement individuel ou

d'un immeuble collectif en monopropriété classé D, E, F ou G. Ce document apporte des informations complémentaires au DPE pour orienter l'acquéreur dans ses travaux de rénovation.

Autorisation d'urbanisme

Acte administratif délivré par l'autorité publique compétente à un demandeur pour la réalisation d'un projet de travaux conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

## Avant-contrat

Voir définition "compromis de vente"

## Avenant

Acte écrit qui permet de modifier un contrat existant en l'adaptant ou en le complétant par de nouvelles clauses et qui résulte d'un commun accord entre les parties.

## Bail

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

## Bail commercial

Contrat de location portant sur un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Ce type de bail est réglementé par le code de commerce.

## Bailleur

Propriétaire qui donne à louer un bien immobilier.

## Bien immobilier

Un immeuble est un bien immobilier qui ne peut pas être déplacé (maison, appartement, copropriété, terrain à bâtir ou agricole...) contrairement aux biens meubles (le mobilier, les biens électroniques, ...) qui peuvent être déplacés.

## 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 consistant à déterminer la limite séparative de propriété entre 2 terrains.

## Bouquet

Le bouquet représente le paiement d'un capital initial à la signature du contrat de vente en viager.

## Cadastre

Le cadastre constitue un ensemble de fichiers administratifs et de plans où figurent toutes les propriétés immobilières localisées dans chaque commune sur l'ensemble du territoire. Chaque circonscription locale tient son propre cadastre qui a été établi dans un objectif essentiellement fiscal.

## Capacité juridique

Aptitude d'une personne à détenir des droits et obligations et à pouvoir les exercer. Toute personne physique est capable de contracter sauf en cas d'incapacité légale (tutelle, curatelle).

## Carnet d'entretien

Document répertoriant les informations techniques en lien avec les travaux réalisés dans l'immeuble en copropriété. Le carnet d'entretien est réalisé et mis à jour par le syndic de copropriété. Il est accessible pour tout copropriétaire, et permet notamment à un acquéreur de connaître l'état de l'immeuble.

## Carnet d'information du logement

Ce carnet concerne les logements neufs dont le permis de construire ou la déclaration préalable a été déposé(e) depuis le 1er janvier 2023. Ce carnet concerne également les logements existants qui ont fait l'objet de travaux de rénovation avec une incidence directe et significative sur la performance énergétique depuis cette date.

## Caution

Engagement pris par une personne physique ou morale pour garantir le paiement de loyers ou d'un crédit immobilier en cas de défaillance du débiteur principal de l'obligation.

## Certificat d'urbanisme

Document administratif qui permet de renseigner sur les règles d'urbanisme applicables sur un terrain. Il existe deux types de certificats d'urbanisme.

- Certificat d'urbanisme d'information : permet de renseigner un administré qui n'a pas encore de projet de construction défini sur les règles d'urbanisme, les taxes et les servitudes d'urbanisme applicables au terrain objet de la demande .
- Certificat d'urbanisme opérationnel : permet d'indiquer à un administré si son projet de construction est réalisable sur la parcelle.

## Cession

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

## Charges récupérables

Ensemble des frais engagés par le bailleur qu'il peut se faire rembourser par son locataire. Les charges récupérables sont distinctes du loyer principal. En matière de baux d'habitation principale, les charges récupérables sont limitativement énumérées par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

## Clause pénale

Clause insérée dans un contrat par laquelle une partie s'engage à verser à son cocontractant une somme forfaitaire dans le cas où elle n'exécute pas ses obligations, indépendamment de tout préjudice causé.

## Clause résolutoire

Clause insérée dans un contrat sanctionnant le manquement d'une partie à ses obligations, par la résiliation unilatérale du contrat du fait de l'inexécution de la partie fautive.

## Colocation

Une colocation est une location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

## Commission

Terme désignant la rémunération versée à un agent immobilier dans le cadre de l'exercice de son activité (vente, location, gestion...). Le professionnel doit obligatoirement posséder un mandat de vente, de location ou de gestion pour percevoir une commission. La rémunération des agents immobiliers doit être fixée dans un barème et être reprise dans les actes pour lesquels ils ont été mandatés.

## Compromis de vente

Il s'agit d'un avant-contrat signé par le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier. Il peut être sous seing privé ou authentique. L'agent immobilier peut rédiger cet acte. Le compromis de vente engage les deux parties.

## Compte-rendu de visite

Voir définition "bon de visite"

## Conditions suspensives

Acte dont l'exécution dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties (compromis de vente, promesse de vente, bail...). Le contrat produira tous ses effets lorsque l'événement prévu se réalisera. Par exemple, condition suspensive d'obtention d'un prêt, d'un permis de construire... Pour être valable, une condition suspensive ne doit pas dépendre du hasard ou de la seule volonté d'une partie.

## Congé

Le congé est un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule manifestation de volonté de celui qui le délivre (Cass. 3e civ. 12-06-1996 N°94-16.701). Il est délivré par le locataire ou par le bailleur.

Contrat de location

Voir définition "Bail"

## Conseil syndical

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

## Convention d'occupation précaire

Acte accordant l'occupation d'un logement ou d'un local commercial pendant une certaine durée en raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.

## Copropriétaire

Propriétaire d'un bien immobilier dans un bâtiment dont le statut répond à celui de la copropriété.

## Copropriété

Situation d'un immeuble qui appartient à la fois à plusieurs personnes et à chacune d'elles séparément. L'immeuble est donc divisé en parties communes et en parties privatives.

Copropriété horizontale

Ensemble de lots individuels bâtis sur un terrain dont les copropriétaires se partagent la propriété.

## Crédirentier

En viager, on appelle crédirentier, le vendeur qui perçoit la rente viagère.

## Curatelle

Régime de protection juridique des majeurs permettant d'assister une personne lorsqu'en raison d'une altération de ses facultés mentales ou corporelles, elle se retrouve hors d'état d'agir elle-

même, et ne peut pourvoir seule à ses intérêts et a besoin d'être assistée ou contrôlée de manière continue dans les actes importants de la vie.

## Curateur

Personne chargée d'assister un majeur placé sous le régime de la curatelle.

## Débirentier

En viager, on appelle débirentier, l'acheteur qui verse la rente viagère.

## Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

La DIA constitue une formalité obligatoire à tout propriétaire souhaitant vendre un bien immobilier situé dans une zone de préemption urbaine. Elle a pour objectif d'informer avant la vente le titulaire du droit de préemption (communes, EPCI) afin qu'il puisse faire valoir son droit de priorité pour l'acquisition du bien concerné.

## Déclaration préalable

Autorisation d'urbanisme obligatoire avant la réalisation de certains travaux ne nécessitant pas la délivrance d'un permis de construire en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation.

## Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Document obligatoire pour toute construction ayant fait l'objet d'une déclaration préalable, d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager. La déclaration présentée en mairie atteste de l'achèvement des travaux et de leur conformité à la décision d'urbanisme délivrée.

## Délégation de mandat

Situation dans laquelle une agence immobilière appelée “délégant” fait appel à une autre agence appelée “délégataire” pour l’aider dans la vente d’un bien en touchant un réseau de prospects plus large.

## Délai de préavis

Délai minimal devant être respecté pour délivrer congé à l’autre partie.

## Délai de rétractation

Lors de l’acquisition d’un bien immeuble à usage d’habitation, un acheteur non professionnel dispose d’un délai de rétractation de 10 jours. Cette mesure permet de préserver la sécurité juridique de la transaction, le délai de réflexion s’appliquant au stade du compromis de vente, avant le contrat définitif. Le délai entre en vigueur dès le lendemain de la première présentation par lettre recommandée notifiant l’avant-contrat à l’acheteur.

Un délai de rétractation est également prévu lors de la signature du mandat de vente par le propriétaire. Ce dernier à 14 jours à compter de la date de signature du mandat pour se rétracter.

## Délégant

Celui qui délègue le mandat.

## Délégataire

Celui qui reçoit la délégation de mandat.

## Dépôt de garantie

Somme d’argent confiée en garantie d’exécution du contrat. Dans le cas d’une location, cette somme est remise au bailleur par le locataire, lors de son entrée dans les lieux, et lui est restituée en fin de location à condition qu’il ait payé ses loyers et charges et correctement entretenu le bien. Dans le cas d’une vente, le dépôt de garantie sert à assurer la signature du contrat définitif dans

toute sa conformité. La somme est séquestrée et déduite du prix de la vente finale.

## Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Document de référence qui renseigne sur la performance énergétique d'un bien en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre, et la restitue à travers des étiquettes énergie (A à G). La réalisation du DPE est obligatoire lors de la vente d'un logement ou d'un bâtiment et lors de la mise en location du logement. Le DPE doit être effectué à l'initiative du propriétaire du logement, à ses frais. Il est établi par un diagnostiqueur certifié.

## Dossier de Diagnostics Techniques (DDT)

Le DDT a pour objectif de protéger et d'informer le futur propriétaire ou le locataire sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter un risque pour la santé ou la sécurité des personnes. Ce dossier doit être annexé au bail en cas de location et annexé à la promesse de vente en cas de vente du bien concerné.

## Division parcellaire

Opération juridique par laquelle une parcelle constituée au niveau du cadastre est divisée en plusieurs parcelles par son propriétaire.

Lorsque le projet de division a pour finalité la construction d'un ou plusieurs ouvrages, son porteur devra obtenir un permis de construire valant division.

## Droit au bail

Le droit au bail est un élément incorporel du fonds de commerce qui constitue une somme versée par l'acquéreur au vendeur pour avoir le droit de prendre la suite du bail en cours des locaux dans lequel le fonds de commerce est exploité.

## Droit de préemption

Constitue un droit de priorité donné à une personne soit par la loi soit par une disposition contractuelle, de pouvoir se substituer à l'acquéreur d'un droit ou d'un bien pour en faire l'acquisition à sa place dans les mêmes conditions que ce dernier.

## Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est le droit reconnu aux communes qui en ont fait le choix d'acquérir en priorité, sur certaines zones de leur territoire, un bien mis en vente par son propriétaire.

## Etat Descriptif de Division (EDD)

Document technique obligatoire reprenant la division d'un immeuble qui comporte à la fois des parties privatives et une quote part des parties communes exprimées en tantièmes. Document dressé aux fins de publicité foncière et annexé au règlement de copropriété.

# Etat des lieux

Document établissant un constat de l'état des lieux d'un bien lors de la remise des clés (entrée dans les lieux), et lors de la restitution du local (sortie des lieux). Il peut être établi devant huissier ou de manière contradictoire entre les parties concernées, locataire/bailleur ou conseiller immobilier.

## Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Ce diagnostic concerne tous biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, naturels, miniers ou dans des zones de sismicité ou à potentiel radon de niveau 3. Le locataire ou l'acquéreur doivent être informés des risques auxquels le bien est exposé. L'ERP est obligatoire lors de toute transaction immobilière ainsi qu'en annexe de tout contrat de location.

## Fonds de commerce

Le fonds de commerce désigne l'ensemble des éléments mobiliers corporels (matériel, outillage, marchandises) et incorporels (droit au bail, nom commercial, enseigne, droit de propriété industrielle, etc.) qu'un commerçant rassemble et organise en vue de la recherche et de l'exploitation d'une clientèle, et qui constitue une entité juridique distincte des éléments qui la

composent.

## Garantie financière

Elle garantit la représentation 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 détenteurs d'une carte professionnelle avec détention de fonds ou les administrateurs de biens et syndics.

## Garantie décennale

Toute personne physique ou morale, impliquée dans la construction d'un bien immobilier doit engager sa responsabilité vis-à-vis du futur propriétaire, pendant une période de 10 ans à compter de la date de réception des travaux par le maître d'ouvrage. Cette garantie décennale couvre les dommages susceptibles de compromettre la solidité de l'ouvrage. Elle prend également en charge la réparation de certaines dégradations. En cas de revente du bien immobilier durant ce délai, les acquéreurs successifs continuent à jouir de la garantie.

## Hypothèque

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

## Indivision

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

## Indivisaire

Personne se trouvant en situation d'indivision avec une ou plusieurs autres personnes.

## Livre foncier

Le livre foncier est le système de publicité foncière applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Il se traduit par un outil d'information et de protection juridique qui garantit la transparence et la sécurité des informations portant sur les biens immobiliers ainsi que les droits réels s'y rattachant détenus par des personnes physiques ou morales.

## Logement décent

Logement qui répond aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

- Une surface minimale
- Absence de risques pour la sécurité et la santé du locataire
- Absence d'animaux nuisibles et de parasites
- Une performance énergétique minimale
- Mise à disposition de certains éléments d'équipement et de confort

## Loi Carrez

Entrée en vigueur en 1997, la [Loi Carrez](#) est un diagnostic immobilier attestant de la surface habitable d'un bien immobilier. Il s'agit de la superficie des planchers des biens clos et couverts après déduction des surfaces des cloisons, des murs, des cages et des marches d'escalier, des gaines, des embrasures de fenêtres et de

portes. La loi est applicable aux lots d'une superficie de plus de 8m<sup>2</sup>. Ce diagnostic est obligatoire lorsque le bien est mis en vente.

#### Lot de copropriété

Le lot en copropriété est le résultat de la division d'un immeuble en plusieurs copropriétaires. Chaque lot comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part des parties communes. Ces deux éléments sont indissociables, comme le prévoit l'article 1 de la [loi du 10 juillet 1965](#).

#### Majeur protégé

Les majeurs protégés sont les personnes qui sont dans l'impossibilité de pourvoir seules à leurs intérêts en raison de l'altération soit de leurs facultés mentales, soit de leurs facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de leur volonté, et qui bénéficient à ce titre d'une mesure de protection juridique résultant soit d'un mandat de protection future, soit d'une décision de justice.

## Mandat

Document contractuel par lequel une personne (mandant), donne à une autre (mandataire), le pouvoir d'accomplir des actes administratifs et juridiques en son nom et pour son compte dans le but de vendre, louer ou rechercher un bien immobilier.

## Marchand de biens

Commerçant dont l'activité consiste à acheter des immeubles pour son propre compte et à les revendre ensuite avec l'intention de réaliser un bénéfice. Cette activité n'est pas réglementée et connaît un régime fiscal particulier.

## Marchand de listes

Professionnel de l'immobilier dont l'activité consiste à proposer des listes de logements à louer ou à vendre, moyennant une somme d'argent pour consulter les informations.

## Nue-propriété

Dans le cadre d'un démembrement de propriété, la nue-propriété est le droit de disposer juridiquement de la chose, mais ne confère pas à son titulaire le droit d'en user ni d'en jouir, lesquels droits sont ceux de l'usufruitier.

## Offre d'achat

Une offre d'achat immobilier est un document par lequel un acheteur exprime son intention d'acquérir un bien donné. Il précise notamment le prix qu'il est prêt à payer.

# Permis d'aménager

Acte administratif par lequel l'autorité administrative compétente autorise et contrôle des travaux d'aménagement affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

Cette procédure est notamment applicable pour les lotissements dotés de voies, d'espaces ou d'équipements communs, ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

- Plan local d'urbanisme (PLU)
- Document d'urbanisme définissant les règles de constructibilité et la destination générale des sols d'une commune. Il définit les règles à respecter en matière de forme de construction, les zones qui doivent demeurer naturelles, etc.

# Permis de construire

Acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative compétente autorise la réalisation ou la modification d'une construction dans le respect des règles d'urbanisme et des servitudes applicables au lieu de son implantation.

# Promesse de vente

Avant-contrat signé par le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier qui peut être unilatéral (signé que par l'un des parties) ou synallagmatique (signé par les 2 parties). Il est conseillé de le faire rédiger par un professionnel.

## Publicité foncière

Le service de la publicité foncière, anciennement appelé "bureau de conservation des [hypothèques](#)" est le service chargé d'enregistrer tous les actes concernant le cadastre tels que les achats, les ventes, les transmissions, les donations, les successions ou encore les mises en hypothèque des biens immobiliers. Il recense toutes les propriétés foncières et les droits qui y sont attachés après le moment de [leur signature officielle](#) (voir Livre foncier pour l'Alsace et la Moselle).

# Règlement de copropriété

Contrat écrit qui définit d'une part, les droits et les obligations de chaque copropriétaire et d'autre part, les règles de fonctionnement de l'immeuble. Il a pour objet de :

- Déterminer la destination des parties privatives et des parties communes et les conditions de leur jouissance.
- De fixer les règles relatives à l'administration des parties communes.
- De fixer la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges en indiquant les éléments et la méthode de calcul appliquée.
- Déterminer les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales.
- D'énumérer les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

Le règlement de copropriété est établi en la forme authentique et peut résulter dans des circonstances exceptionnelles d'une décision de justice.

# Rente viagère

Versement périodique du débirentier jusqu'au décès du crédientier.

# Servitudes

Les servitudes sont des contraintes qui pèsent sur un bien immobilier au profit d'un autre bien immobilier. La loi impose notamment une servitude de passage sur un bien immobilier afin d'éviter l'enclavement de celui-ci. Il existe également une réglementation sur les servitudes de vue ou encore sur les distances à respecter pour les plantations.

### Syndic de copropriété

Personne physique ou morale désignée par l'assemblée générale des copropriétaires chargée d'assurer la gestion courante de l'immeuble mais aussi d'exécuter les décisions des assemblées, veiller à l'application du règlement de copropriété, lancer les procédures de justice, etc... le syndic de copropriété peut être professionnel ou bénévole.

## Syndicat des copropriétaires

Composé de l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble répondant au régime de la copropriété qui se réunissent en assemblée générale pour prendre des décisions relatives à l'immeuble. Le syndicat des copropriétaires, qui a la personnalité juridique et agit par son représentant légal (le syndic), a qualité pour représenter la collectivité des copropriétaires en justice tant en demande qu'en défense.

### Tantième

C'est une unité qui valorise la quote-part d'un bien par rapport à l'ensemble de la copropriété. Les tantièmes déterminent la part de charge commune dont chacun devra s'acquitter mais aussi le nombre de voix dont chaque copropriétaire dispose aux Assemblées Générales. La répartition par lots des tantièmes de copropriété est inscrite dans l'Etat Descriptif de Division (EDD)

## Usufruit

L'usufruit est le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus, sans en être propriétaire. L'usufruit est le droit de jouir, d'utiliser et de percevoir les revenus d'un bien immobilier dont un autre a la propriété (nu-propriétaire). Ce droit est temporaire et prend fin notamment avec le décès de l'usufruitier. L'usufruit constitue un des éléments de la propriété dans le cadre du démembrement de propriété.

## Valeur vénale

La valeur vénale d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire à la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché immobilier.

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

Le contrat VEFA est régulièrement appelé vente sur plan étant donné que lors de sa signature, la construction n'a, en général, pas été démarrée.

## Vétusté

Le décret n°2016-382 du 30 mars 2016 définit la vétusté comme étant l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement.

Viabilisation

La viabilisation désigne l'ensemble des travaux à réaliser sur un terrain à bâtir pour permettre la construction d'un bâtiment. Elle consiste essentiellement au raccordement du terrain aux réseaux d'électricité, de gaz, d'eau, de téléphonie et d'assainissement et bien sûr la voirie

## 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 » (ou rente viagère). En plus de cette rente viagère, le débirentier peut avoir à payer une première mise de fonds, dite « bouquet », largement inférieure au prix réel du bien et venant en déduction du calcul de la rente viagère. Le montant du bouquet et celui de la rente sont calculés en fonction de trois paramètres : la valeur vénale du bien, l'espérance de vie du crédirentier et le taux de rendement supposé du capital investi.

Viager libre

Vente viagère dans le cadre de laquelle le débirentier peut occuper ou louer immédiatement le bien.

# Viager occupé

Le crédientier conserve jusqu'à son décès l'usufruit ou un droit d'usage du bien vendu. L'usufruit lui permet d'habiter dans le bien ou de le louer et de percevoir les loyers. Le droit d'usage permet de conserver l'usage personnel du logement en y habitant sans pouvoir le louer.

# Vice caché

C'est un défaut de conformité constaté sur un édifice qui n'apparaît pas lors de la réception des travaux.

---

Révision #4

Créé 27 mars 2025 15:58:09 par Quentin Harnist

Mis à jour 31 mars 2025 16:09:28 par Quentin Harnist