



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ INVESTISSEMENT

## Immobilier : quelques définitions

**Acte sous seing privé** : Acte juridique rédigé par les parties à l'acte ou par un tiers dès lors que celui-ci n'agit pas en tant qu'officier public.

**Association syndicale** : Personne morale qui regroupe des propriétaires de biens immobiliers voisins, pour la réalisation d'aménagements spécifiques ou leur entretien, comme la création et l'entretien de voiries privées, de canaux d'irrigation, d'espaces verts, de digues contre les inondations... Les lotissements s'organisent souvent en Association Syndicale Libre.

**Bail** : Un contrat de bail ou un contrat de location est le contrat de louage par lequel l'une des parties (appelée bailleur) s'engage, moyennant un prix (le loyer) que l'autre partie (appelée preneur) s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière. Le contrat de location (c'est-à-dire la signature d'un bail) n'est donc pas restreint au seul domaine immobilier. Le bail peut porter sur des « biens meubles ou immeubles » comme l'indique, en droit français, l'article 1713 du Code Civil français.

**Bail emphytéotique** : Bail immobilier de très longue durée comprise entre 18 et 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'améliorer le fonds et de payer un loyer modique, les améliorations bénéficiant au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser l'emphytéote. La situation des parties, dans un bail emphytéotique, est assez particulière puisque le locataire (appelé emphytéote) se voit reconnaître un véritable droit réel sur le bien qui lui est donné à bail, susceptible d'hypothèque. L'emphytéote est un quasi-propriétaire du bien qui lui est donné à bail.

**Conservation des hypothèques** : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le service de la publicité foncière (lorsque l'on vise le lieu) ou le fichier immobilier (lorsque l'on vise le registre) qui était parfois utilisé sous le vocable « bureau des hypothèques », est une institution française administrative et fiscale de la Direction Générale des Finances Publiques. Elle a une mission fiscale qui consiste à percevoir les droits et taxes d'enregistrement des actes authentiques (publicité foncière). La procédure d'enregistrement est une procédure administrative, qui ne confère aux actes publiés qu'une présomption de preuve.

**Copropriété** : Organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

**Droit de préemption urbain** : c'est l'un des droits de préemption prévus par le droit public. Il est attribué aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'une carte communale. Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Sinon, la vente suit son cours normal. La commune ou communauté de communes, si le droit lui a été délégué, dispose d'un délai de 2 mois maximum pour faire valoir son droit.

**Etat des lieux** : Description d'un logement loué et de son état, des pièces et des équipements de ce logement. Il se fait lors de l'entrée du locataire dans le logement et lors de la sortie.

**Habitat passif** : Notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique au m<sup>2</sup> est très basse, voire compensée entièrement par les apports solaires ou par les calories émises par les apports internes (matériel électrique et habitants). Pour être qualifiée de « passive » une maison doit réduire d'environ 80 % ses dépenses d'énergie de chauffage par rapport à une maison neuve construite selon les normes allemandes d'isolation thermique de 1995, déjà très exigeantes.

La conception d'un habitat passif se base sur 6 grands principes :

1. Isolation thermique renforcée, fenêtres de grande qualité
2. Suppression des ponts thermiques
3. Excellente étanchéité à l'air
4. Ventilation double flux (avec récupération de chaleur)
5. Captation optimale, mais passive, de l'énergie solaire et des calories du sol
6. Limitation des consommations d'énergie des appareils ménagers

A suivre...



LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05  
 LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30  
 LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22  
 LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00  
 ARMENTIERES - 48, place du G<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
 LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>re</sup> Foch - 03 20 28 12 00

**DESCAMPIAUX  
DUDICOURT  
& Associés Immobilier**