

Lexique

Achat en état futur d'achèvement : Achat sur plan. L'acquéreur paye le prix du bien acquis au fur et à mesure de l'avancement des travaux (voir VEFA).

Achèvement de l'immeuble : On dit d'un immeuble qu'il est achevé dès lors qu'il est habitable, même si des travaux de finition ou d'aménagement secondaire restent à effectuer.

Architecte : Professionnel de l'immobilier et de la construction, l'architecte est doté d'un diplôme reconnu par l'état et inscrit au tableau de l'ordre des architectes. La profession d'architecte est régie par la loi du 3 janvier 1977 et par plusieurs décrets d'application dont celui du 20 mars 1980 (règles déontologiques de la profession). L'architecte a pour fonction d'organiser, de concevoir et d'établir un projet de construction ou un programme de rénovation, d'en préparer, diriger et contrôler la mise en œuvre et les coûts. L'architecte intervient en tant que conseil auprès de son client vis à vis des entreprises de construction, il se doit donc d'être impartial, et de défendre les intérêts techniques, esthétiques et financiers de ce client. Il établit les plans et consulte les artisans et entreprises de construction pour évaluer les coûts de la construction.

Assistant à Maître d'ouvrage – AMO : L'assistant à Maître d'ouvrage a pour mission d'aider ce dernier à suivre le projet réalisé par un maître d'œuvre, à prendre les multiples décisions qui lui incombent durant son déroulement et à le réceptionner. L'assistant du maître d'ouvrage a un rôle de conseil et de proposition vis à vis de ce dernier. Ce type de mission est devenu courant du fait du caractère de plus en plus complexe des projets. Chaque fois que le Maître d'ouvrage risque de se trouver dans l'impossibilité de définir, de faire pleinement comprendre au Maître d'œuvre ses besoins et d'apprécier ce que lui propose le Maître d'œuvre, il est prudent pour lui de penser assistance à maîtrise d'ouvrage. L'assistance en ingénierie contractuelle pour la mise en place des relations avec le maître d'œuvre fait partie de la mission générale d'assistance à maître d'ouvrage. Contrairement au maître d'ouvrage délégué, il n'a pas à prendre de décision à sa place. Vis à vis du Maître d'œuvre il exprime ce que veut le Maître d'ouvrage, il facilite la coordination de projet et permet au Maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet.

Assurance dommages-ouvrage : Cette assurance doit être souscrite par le maître de l'ouvrage avant l'ouverture du chantier. Elle couvre pendant 10 ans, à compter de l'achèvement des travaux, l'indemnisation des malfaçons les plus graves : celles qui compromettent la solidité du logement ou qui le rendent inhabitable. Elle permet de financer la réparation du dommage en dehors de toute recherche de responsabilité : l'assureur vous indemnise et se retourne ensuite contre le ou les responsable(s).

Assurance construction : Contrat d'assurance couvrant les risques liés à la construction.

Béton armé : Le béton est un matériau peu cher, qui résiste bien à la compression mais très mal à la traction. L'acier est un matériau qui résiste aussi bien à la compression qu'à la traction mais bien plus cher que le béton. Dans une structure en béton armé, les aciers principaux sont positionnés dans les parties tendues de béton pour compenser la mauvaise résistance du béton en traction. Les premiers ouvrages en béton armé utilisaient des barres d'acier doux lisses, par la suite les barres furent constituées d'acier haute adhérence comprenant des aspérités et ayant une meilleure résistance.

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

Bornage : Opération consistant à mesurer et à déterminer la limite séparative d'un terrain par rapport aux propriétés contiguës. Les limites du terrain sont alors matérialisées par la pose de repères matériels appelés «bornes». Le bordage doit être réalisé par un géomètre expert, il se fait à l'amiable, c'est-à-dire d'un commun accord entre les propriétaires intéressés ou en justice, faute d'accord. Un terrain compris dans un lotissement doit obligatoirement être borné.

Bureau d'études : entreprise spécialisée dans les études techniques et matériaux du bâtiment.

Bureau de contrôle : Cabinet spécialisé dans le contrôle technique des réglementations en vigueur. Il intervient sous contrat avec le maître d'ouvrage. Sa mission doit être définie lors de la rédaction des pièces écrites et va jusqu'à la surveillance de la mise en œuvre réglementaire durant le chantier.

Cadastre : Le cadastre est un service administratif qui répertorie l'ensemble des parcelles d'une commune, avec leur superficie. La description cadastrale d'un terrain est une indication essentiellement fiscale, qui sert au calcul des impôts locaux. Pour connaître la superficie et les limites exactes d'une parcelle, il est préférable de la faire borner par un géomètre expert.

Certificat d'urbanisme (CU) : Document administratif délivré gratuitement qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Avant l'achat d'un terrain à bâtir, il est conseillé de demander un CU détaillé ou opérationnel. Par rapport au CU ordinaire ou de simple information, le CU détaillé permet de savoir si le terrain peut être utilisé ou non pour une opération de construction déterminée. Toutefois, le certificat d'urbanisme ne remplace pas le permis de construire. Depuis le 01/10/2007, le CU pourra être tacite, c'est-à-dire non écrit : il sera censé être accordé en l'absence de réponse de la mairie au bout de 2 mois (dans le cas d'une demande de CU détaillé).

Certificat de conformité : Document délivré par la mairie pour attester qu'une construction nouvelle a été éditée conformément aux prescriptions du permis de construire ou que les travaux réalisés respectent ce qui a été prévu dans la déclaration préalable déposée par le maître de l'ouvrage. Le certificat de conformité n'existera plus depuis le 01/10/2007 pour les constructions achevées à compter de cette date. Dès lors, c'est le maître d'ouvrage qui attestera de la conformité de la construction au moment de la déclaration d'achèvement des travaux.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) : Il permet de connaître le nombre maximum de mètres carrés constructibles par rapport à la surface du terrain. C'est le Plan d'occupation des Sols (P.O.S.) qui fixe pour chaque zone un ou plusieurs C.O.S.

Consistance : La consistance d'un logement correspond à ses caractéristiques (sa superficie, son volume, ses matériaux de construction...).

Contrat de construction de maison individuelle (CCMI) : Contrat par lequel vous faites appel à un constructeur qui vous propose une maison «sur catalogue» (CCMI avec fourniture de plan) moyennant un prix forfaitaire global, sur un terrain qui vous appartient (si le constructeur vous fournit aussi le terrain, vous devez signer un contrat de vente sur plan ou Véfa). C'est le constructeur qui traite avec les entreprises de son choix, dirige et surveille les travaux. Une fois le chantier achevé, c'est vous qui réceptionnez la construction. Ce type de contrat est très encadré par la loi. Il existe aussi la CCMI sans fourniture de plan, dans lequel c'est vous qui fournissez votre propre plan au constructeur.

Contrat de construction de maison individuelle : Le contrat de construction de maison individuelle est un contrat très réglementé par lequel le constructeur s'engage à construire une ou deux maisons en respectant les règles suivantes.

Contrat de louage : Le contrat de louage est défini à l'article 1710 du Code Civil, comme étant un contrat pour lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

C.O.S. Résiduel : Définit sur un terrain où il y a déjà une construction, le droit d'ériger une construction additionnelle. Si sur un terrain de 500 m², il y a déjà une maison de 160 m² (S.H.O.N .) et que le C.O.S ; est de 0.4 on peut y construire 40 m² (S.H.O.N .), si le P.O.S. le permet.

Déclaration d'achèvement des travaux : Déclaration que vous devez adresser à la mairie lorsque les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable sont terminés. Depuis le 01/10/2007, vous devez attester, en outre, que les travaux sont conformes à ce qui était prévu dans la demande de permis, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors. Si elle l'estime nécessaire, la mairie peut procéder au «récolement», c'est-à-dire au contrôle sur place, des travaux réalisés. En l'absence de contrôle administratif, vous avez tout intérêt à demander à la mairie une attestation certifiant l'absence de contestation de la conformité de la construction. La mairie est tenue de vous délivrer cette attestation dans les 15 jours de votre demande.

Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) : Document qui doit être adressé à la mairie, dès le début des travaux, par la personne qui a obtenu un permis de construire (cette formalité n'existe pas dans le cas d'une déclaration préalable).

Déclaration préalable (DP) : Nouvelle appellation de la déclaration de travaux, depuis le 01/10/2007. La DP est une autorisation administrative obligatoire pour de nombreux travaux qui ne nécessitent pas un permis de construire. La procédure de contrôle de la DP (plus légère que celle du permis de construire) doit permettre à l'administration de s'assurer de la conformité du projet avec les règles d'occupation et d'utilisation des sols.

Destination de l'immeuble : Pour les immeubles relevant du statut de la copropriété, c'est l'usage auquel un bien est affecté.

Élément d'équipement indissociable : Éléments d'équipement d'un bâtiment faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Les dommages qui affectent un tel équipement donnent lieu à la responsabilité décennale des constructeurs. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec un ouvrage lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peuvent s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Économiste de la construction : L'économiste de la construction a un rôle dans toutes les phases de la réalisation d'un bâtiment. Il est principalement chargé de l'estimation financière de celui-ci. Aujourd'hui, les opérations de construction, réhabilitation ou rénovation d'un bâtiment deviennent de plus en plus complexes du fait de l'évolution permanente des techniques et des réglementations. La maîtrise financière des études, de la réalisation et de l'exploitation de l'ouvrage est donc indispensable à l'acte de bâtir. De ce fait, la mission de l'économiste de la construction s'effectue en étroite collaboration avec les architectes et les ingénieurs du projet. Pour cela, il doit comprendre et analyser le projet dans sa globalité afin d'établir l'étude technique et financière la plus pertinente. Ce travail exige un véritable dialogue au sein de la maîtrise d'œuvre et avec la maîtrise d'ouvrage pour que le projet soit traité de manière exhaustive.

Étude de sol : Étude géotechnique des sols.

Garantie biennale : Cette garantie couvre durant 2 ans (biennale) à compter de la réception des travaux, les défauts affectant le bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables du logement. Il s'agit des éléments que l'on peut enlever sans endommager la

construction (robinetterie, volets, ports, appareils électriques ou sanitaires...).

Garantie de bon fonctionnement : Les éléments d'équipement d'un immeuble neuf qui ne sont pas indissociables du gros œuvre sont garantis pendant 2 ans en cas de dysfonctionnement.

Garantie de parfait achèvement : Pendant un an à compter de la réception à compter de la réception des travaux, l'entreprise est tenue de réparer les défauts ayant fait l'objet de réserves de votre part et mentionnées dans le procès-verbal. Il en va de même pour les défauts que vous constaterez dans l'année suivant la réception des travaux.

Garantie décennale : Le constructeur (entrepreneur, architecte...) est responsable des dommages importants affectant la construction pendant 10 ans à compter de la réception des travaux. La garantie décennale concerne les défauts qui compromettent la solidité du bien (fissures importantes dans un mur porteur, effondrement...) et ceux qui le rendent impropre à son usage (défaut d'étanchéité d'une toiture...). Sont aussi visés les dommages affectant les biens d'équipement indissociables. Il s'agit des équipements dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peut s'effectuer sans détériorer ou toucher une partie de la construction (gaines, éléments de plomberie logés à l'intérieur des murs...).

Géotechnicien : c'est l'ingénieur chargé de l'étude du sol. Il va conseiller le maître d'œuvre dans le choix des fondations. Cela pourra influencer la conception de l'ouvrage. Son travail repose sur l'exploitation des données d'une campagne de reconnaissance du sol (sondages, forages, essais d'identification des sols...)

Hors d'eau : Une construction est mise hors d'eau quand son gros œuvre est terminé (les murs extérieurs sont complètement édifiés) et que la toiture est posée ou la terrasse achevée.

Immeuble par destination : Biens meubles qualifiés d'immeubles parce qu'ils se rattachent à un immeuble par nature. C'est le cas des objets mobiliers attachés à l'immeuble à perpétuelle demeure (baignoire, lavabo) qui y sont scellés ou qui ne peuvent être détachés sans être fracturés ou détériorés.

Index BT01 : Index national du bâtiment, communément appelé "indice BT01" est publié chaque mois au Journal Officiel. Cet indice est généralement inséré dans les contrats de construction de maisons individuelles afin de tenir compte de la hausse des prix.

Locateur d'ouvrage : Entreprise qui exécute des travaux dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage, moyennant un prix convenu avec son client. On parle également dans le langage courant de contrat d'entreprise. Sont notamment locateurs d'ouvrage les architectes et les entrepreneurs.

Location meublée : Elle concerne les logements loués avec la fourniture d'un mobilier suffisant à la vie quotidienne courante. Les revenus provenant de ce type de location sont assujettis à l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques. A noter que la location meublée n'est pas réglementée.

Lotissement : Ensemble de parcelles qui résulte du morcellement d'un terrain, en vue de la construction. Jusqu'à présent, constitue un lotissement la division d'une propriété en vue de l'implantation de bâtiments portant à plus de deux le nombre de terrains issus de cette propriété sur une période de moins de 10 ans. Cette limite est portée à quatre en cas de division résultant d'un partage de succession ou d'une donation-partage. A compter du 01/10/2007, il y aura lotissement dès lors qu'un terrain sera divisé en vue de la construction de bâtiments, y compris en cas de partage successoral ou de donation-partage. Ainsi, lorsqu'un particulier vendra une partie de sa propriété comme terrain à bâtir, l'opération sera désormais soumise aux règles du lotissement.

Lotisseur : Le lotisseur est ou devient propriétaire d'un ou plusieurs terrains qu'il divise en

lots qu'il viabilise aux fins de les revendre à des constructeurs. Le cas le plus simple est celui de lotissements

Maître d'œuvre : Le maître d'œuvre est un professionnel chargé de coordonner un chantier de bout en bout pour le compte du maître de l'ouvrage ; étude des devis, suivi et contrôle des travaux, assistance lors de la réception.... Il peut s'agir d'un architecte, par exemple.

Maître de l'ouvrage : Le maître de l'ouvrage est celui pour le compte duquel les travaux sont réalisés. Il peut s'agir d'un particulier ou d'une personne morale (une société civile immobilière - SCI -, un syndicat de copropriété...).

Maître d'ouvrage délégué : le Maître d'ouvrage peut déléguer une partie de ses tâches à un maître d'ouvrage délégué, plus justement appelé Mandataire du Maître d'Ouvrage. Le maître d'ouvrage délégué - MOD - est un mandataire titulaire d'un mandat spécial (limitatif) qui agira au nom, et pour le compte du maître d'ouvrage, et le représentera à l'égard des tiers jusqu'à l'achèvement de sa mission.

Ordre de service : Cet acte permet de signifier des modifications dans les dates de début de chantier et/ou d'interruption temporaire de celui-ci.

Péremption du permis : Dès lors que les constructions ne sont pas entreprises dans un délai de deux ans à compter de la notification du permis de construire, ce dernier est considéré comme périmé. Toute construction édifiée est alors considérée comme entreprise sans permis. (ce qui constitue un délit).

Permis conditionnel : Permis de construire assorti de prescriptions spéciales qui s'imposent au bénéficiaire de l'autorisation de construire. Cela peut être le cas de l'obligation de créer des aires de stationnement dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble. Ces prescriptions doivent obligatoirement être motivées.

Permis de construire (PC) : Autorisation administrative qui doit être obtenue avant d'édifier une construction nouvelle (plus de 20 m² de Shob) ou, dans certains cas, avant de modifier une construction existante. La demande de PC permet à l'administration de vérifier que le projet respecte les règles d'urbanisme applicables au terrain. L'intervention d'un architecte pour la demande de PC est obligatoire de plus de 170 m² de Shon (construction neuve, agrandissement).

Permis de construire dérogatoire : Permis de construire faisant l'objet de certaines dérogations et adaptations mineures. Il peut être accordé pour une construction qui n'est pas totalement conforme aux règles d'urbanisme, en raison de contraintes particulières liées à la nature du sol, à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes.

Permis de construire modificatif : Modifications mineures apportées sur le permis de construire initial à la demande du titulaire. Cette demande ne sera pas traitée comme une demande de nouveau permis, à moins qu'elle ne comporte des modifications importantes ou un changement dans la conception générale du projet.

Plan d'occupation des sols (POS) : Document qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation des sols dans de nombreuses communes en définissant notamment les règles d'implantation et de hauteur des constructions, les POS sont progressivement remplacés par les PLU.

Plan local d'urbanisme (PLU) : Document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de nombreuses communes, découpé en zones. Il détermine les possibilités de construire sur telle zone. Le PLU peut, par exemple, limiter l'emprise au sol des constructions ou leur hauteur, poser des exigences précises sur leur aspect extérieur (pente et forme du toit, couleur de la façade et des volets...). Des contraintes qui peuvent s'accroître si le terrain est

situé à moins de 500 m d'un bâtiment classé monument historique ou, simplement, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Le PLU peut être consulté librement en mairie ou à la Direction départementale de l'équipement. Il est conseillé de le consulter avant l'achat d'un terrain à bâtir.

Procès-verbal de réception : Document qui doit être établi lors de la réception des travaux, dans lequel seront consignées les éventuelles remarques ou « réserves » du maître de l'ouvrage s'il constate des malfaçons. Le procès-verbal doit être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties (au moins deux ; un pour vous, un pour l'entreprise). La loi n'impose aucun formalisme pour sa rédaction.

Promoteur : Professionnel de la construction immobilière. Il prend en charge la construction d'immeubles en vue de les revendre à des accédants à la propriété.

Réception des travaux : Formalité qui doit suivre l'achèvement d'une construction neuve ou de travaux importants sur une construction existante. Concrètement, il s'agit de faire le tour du chantier avec la ou les entreprises afin de constater d'éventuelles malfaçons, qui seront consignées dans un document, le procès-verbal de réception. La réception des travaux doit intervenir «à la demande de la partie la plus diligente». En pratique, c'est normalement le professionnel qui l'organise. C'est un moment important car la réception constitue le point de départ des diverses garanties dont bénéficie le maître de l'ouvrage : garantie de parfait achèvement, garantie biennale et garantie décennale. Il peut être judicieux de se faire assister par un professionnel, tel qu'un architecte.

Réserves : Remarques consignées dans le procès-verbal de réception aux termes desquelles le maître de l'ouvrage décrit les éventuelles malfaçons qu'il a constatées sur la construction.

S.C.C.V. Société civile de construction-vente : La société civile de construction-vente est constituée par un promoteur pour porter la construction d'un immeuble.

S.C.I. 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

S.C.P.I. Société civile de placement immobilier : Ce sont des sociétés d'investissement collectif qui ont pour but d'acheter et de gérer un patrimoine immobilier locatif grâce à l'émission de parts de SCPI dans le public.

Surface hors œuvre brut (Shob) : 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 façade, et du niveau supérieur du plancher, y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses. On ne tient pas compte des éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

Tacite reconduction : Renouvellement automatique du contrat. Lorsque le contrat n'est pas résilié en temps voulu, il est automatiquement renouvelé pour une durée d'un an.

Police de durée ferme : contrat qui se termine à la fin de la période pour laquelle il a été souscrit.

Vente en l'état futur d'achèvement (véfa) : Aussi appelé vente sur plans, cette vente fait l'objet d'un contrat par lequel un constructeur vous vend à la fois le terrain et votre future maison, selon des plans établis par ses soins. Vous devenez propriétaire de votre maison au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur se charge des formalités administratives (permis de construire, assurance dommages-ouvrage...), contracte avec les entreprises, surveille les travaux et réceptionne la construction achevée. Vous êtes convoqué

ensuite pour en prendre livraison. Cette solution ne vous procure pas une maison personnalisée mais vous permet de bénéficier d'un cadre légal très protecteur.

Watt-crête : La puissance d'un système photovoltaïque est mesurée en watt-crêtes (Wc) et kilowatt-crêtes (kWc) c'est-à-dire dans les conditions d'ensoleillement optimales. La production annuelle d'un système photovoltaïque d'environ 20 m², bien orienté, avec une puissance de 2000 Wc, varie entre 1800 et 2200 kW/a, dans une région ensoleillée, comme le Sud de France.

