



Les indispensables pour tout
comprendre

LE LEXIQUE DU FONCIER

J'AI  MON
TERRAIN



AVANT PROPOS

Lexique, nom masculin :

Dictionnaire spécialisé et généralement succinct concernant un domaine particulier de la connaissance.

Larousse, 2021

Chez [J'aiunterrain.fr](https://jaiunterrain.fr), nous sommes des spécialistes du foncier et nous nous efforçons chaque jour de vous transmettre notre passion.

Que ce soit au travers de nos formations (parfois très techniques), de nos articles de blog (que nous espérons plus ludiques) et auprès des particuliers que nous accompagnons, notre obsession est de décoder, d'expliquer et de rendre compréhensibles pour tout un chacun les grandes problématiques du foncier en France.

Reste que cet exercice a une limite et que l'on peut aisément se heurter à une barrière. Laquelle ? Celle de la langue.

Aussi, en guise d'introduction à la formation que nous vous proposons, il nous a semblé utile de rassembler et de définir ici un ensemble de termes ou d'expressions essentielles à quiconque s'intéresse à la thématique du terrain.

Propriétaires de foncier, vendeurs, acheteurs d'un terrain ou simples curieux, nous espérons que vous trouverez ici les réponses à toutes vos questions de vocabulaire.

L'équipe de [J'aiunterrain.fr](https://jaiunterrain.fr)

A

ACCÈS

Voie, publique ou privée, qui dessert une parcelle de terrain.

ACHÈVEMENT (DÉCLARATION)

La déclaration d'achèvement des travaux ou Daact (déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux) est une formalité obligatoire, à réaliser à la fin des travaux.

Il s'agit d'un formulaire à remplir et à renvoyer à la mairie qui a délivré le permis de construire, d'aménager ou la déclaration préalable autorisant les travaux achevés.

ACTE AUTHENTIQUE

Document officiel rédigé par un officier public, tel que le notaire, et signé aussi bien par lui que par les parties à l'acte. Le sceau du notaire confère à l'acte une date certaine, une force probante et un caractère exécutoire.

ACTE DE VENTE

Contrat, obligatoirement signé sous la forme authentique, par lequel un acheteur devient définitivement propriétaire d'un bien. L'acte de vente fait l'objet de formalités d'enregistrement et de publicité foncière auprès du service de conservation des hypothèques.

ACTE SOUS-SEING PRIVÉ

Aussi appelé acte sous signature privée, l'acte sous-seing privé est un contrat rédigé par les parties ou par un tiers qui n'est pas un officier public (exemple : un agent immobilier) et signé par elles. A l'inverse de l'acte authentique, il ne fait foi qu'entre les parties et n'a pas de force exécutoire.

AGENT IMMOBILIER

Professionnel exerçant une activité réglementée d'intermédiaire entre des vendeurs et des acheteurs de biens immobiliers et/ou des bailleurs et des locataires. Sa mission est nécessairement encadrée par un mandat (de vente ou de recherche). Un fois remplie, elle ouvre le droit à la perception d'honoraires, généralement exprimés en %, suivant un barème connu à l'avance par les parties.

AMÉNAGEMENT

Action d'aménager, d'organiser dans un but précis un territoire, un espace, une pièce ou un lieu.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Action publique qui vise à orienter la répartition des populations, leurs activités, leurs lieux d'habitat et leurs équipements dans un espace donné et en tenant compte de choix politiques globaux.

A

ARCHITECTE

Professionnel dont la mission est de concevoir les plans d'un édifice et d'en diriger la réalisation.

Le recours à un architecte peut être obligatoire ou facultatif dans le cadre d'un dépôt de permis de construire et l'exercice de la profession est réglementé

ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Architecte dont la mission est de veiller à la conservation et à l'entretien des monuments historiques mais aussi de contrôler les projets de construction, d'aménagement ou de réhabilitation dans les secteurs protégés.

ARRÊTÉ MUNICIPAL

Décision administrative unilatérale prise par le maire ou tout autre élu bénéficiant d'une délégation de pouvoir à cet effet.

Appartiennent à la catégorie des arrêtés municipaux les arrêtés de délivrance ou de refus de permis de construire, permis de démolir ou d'aménager.

Les décisions administratives sont toutes susceptibles d'un recours en annulation et font systématiquement l'objet d'un contrôle de légalité de la part des services de l'Etat.

ASSAINISSEMENT

Système permettant l'évacuation des eaux usées. Il peut être privé (fosse toutes eaux, micro-station) ou collectif.

ASSIETTE (TERRAIN D')

Terrain constitué d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales sur lequel est ou doit être édifié un projet immobilier.

AUTO-CONSTRUCTION

Action de réaliser un ouvrage (construction d'une maison, d'une extension, etc.) sans aide ou presque de professionnels du bâtiment. Le particulier auto-constructeur est à la fois maître d'ouvrage et maître d'oeuvre de la construction.

AUTORISATION D'URBANISME

Autorisation délivrée par une commune ou une intercommunalité permettant la réalisation d'un projet relevant du droit de l'urbanisme.

Il existe quatre types d'autorisations d'urbanisme :

- la déclaration préalable
- le permis d'aménager
- le permis de construire
- le permis de démolir.

B

BAIL D'HABITATION

Contrat de location écrit conclu entre un propriétaire et un preneur à bail ou locataire, portant sur un local à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel).

BAIL RURAL

Contrat verbal ou écrit par lequel un propriétaire de terrain agricole met à disposition d'un exploitant des terres ou des bâtiments, en contrepartie d'un loyer (bail à ferme) ou d'un partage de récolte (bail à métayage).

BENEFICIAIRE (D'UNE PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE)

Terme par lequel est désigné le candidat acheteur d'un bien dans une promesse unilatérale de vente.

BORNAGE

Opération réalisée par un géomètre-expert qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser au moyen de bornes les limites des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents. Il peut être amiable ou judiciaire.

BORNE

Marque apparente constituée d'un élément naturel (exemple : une grosse pierre) ou artificiel (piquet métallique) servant à déterminer la limite entre 2 terrains dans le cadre d'un bornage.

L'action de poser des bornes se nomme "abornement".



C

CADASTRE

Registre public comprenant des cartes, des plans et des documents écrits qui recense toutes les parcelles bâties et non bâties, l'identité de leurs propriétaires et leur valeur (qui sert de base au calcul de l'impôt).

Le terme de cadastre désigne aussi l'administration fiscale en charge de la gestion de ce registre.

CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN (CCCT)

Document annexé aux actes de cession de terrains situés dans le périmètre de ZAC par l'aménageur de la zone. Il vise à encadrer le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée et peut, en outre, imposer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone.

CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT

Document de droit privé de nature contractuelle qui définit les droits et les obligations des propriétaires des lots qui composent le lotissement.

Il peut contenir des dispositions réglementaires d'urbanisme telles que des règles particulières d'implantation des constructions, destinations admises, interdictions de construire, essences végétales autorisées, palette des couleurs, etc.

CAPACITE RÉGLEMENTAIRE (D'UN TERRAIN)

Nombre de mètres carrés à construire autorisés par la réglementation locale d'urbanisme, à pondérer avec d'éventuelles contraintes techniques ou administratives.

CCMI

Contrat réglementé entre un constructeur de maisons individuelles et un particulier, maître d'ouvrage, portant sur la construction d'un maximum de 2 logements sur un terrain identifié dont le particulier est déjà propriétaire ou à minima bénéficiaire d'une promesse de vente au jour de la signature.





CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF (CU-A)

Acte administratif qui informe son demandeur sur les règles d'urbanisme, les limitations au droit de propriété (préemption, servitudes publiques, etc.) et les taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. Il a la particularité de ne pas être une autorisation d'urbanisme mais de "geler" ces règles et contraintes pendant toute sa durée de validité de 18 mois (prorogeable sous conditions).

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL (CU-B)

Acte administratif reprenant les mêmes éléments que ceux contenus dans le certificat d'urbanisme informatif, complété d'informations sur la faisabilité du projet de construction envisagé par le demandeur et d'un état des équipements desservant le terrain.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Clause particulière pouvant être intégrée à une promesse de vente et qui prévoit la résolution, c'est à dire l'annulation, du contrat en cas de survenue de l'évènement visé par la clause. Exemple : dans un compromis de vente, une clause résolutoire peut prévoir que si l'acquéreur ne fait pas le nécessaire pour que l'acte de vente définitif soit signé sous un délai de quatre mois, le compromis de vente deviendra caduc. Elle est à distinguer de la condition suspensive.

CLERC DE NOTAIRE

Professionnel du droit, principal collaborateur du notaire, qui l'assiste dans la constitution et le suivi des dossiers, la préparation d'actes, l'accueil de la clientèle, etc.

COACH FONCIER

Professionnel indépendant, spécialisé dans les questions foncières, qui conseille et accompagne les particuliers dans leur recherche d'informations, l'achat, la vente ou la valorisation de terrains. Se distingue de l'agent immobilier en ce qu'il agit pour le seul compte de son client et non comme intermédiaire dans une transaction immobilière.

COLOTIS

Propriétaires des lots constituant un même lotissement.

COMPROMIS DE VENTE

Contrat sous seing privé ou sous forme authentique signé entre un vendeur et un acquéreur avant la vente définitive d'un bien immobilier.
Aussi appelé promesse synallagmatique de vente, le compromis de vente fixe le prix, les conditions suspensives, les modalités et les délais de la future vente.



CONDITION SUSPENSIVE

Condition intégrée dans une promesse de vente (unilatérale ou synallagmatique) sans la réalisation de laquelle le contrat pour lequel elle a été conclue sera rendu caduc. Pour être valide, une condition suspensive ne doit pas dépendre de la seule volonté d'une des parties au contrat. Dans le cas contraire, la condition est dite potestative.

CONDUCTEUR DE TRAVAUX

Professionnel du bâtiment qui organise, dirige et suit les différents moyens techniques, humains et financiers nécessaires à la réalisation d'un chantier de construction.

CONFORMITÉ (CERTIFICAT DE)

Document administratif délivré par la mairie pour attester de la bonne exécution de travaux autorisés par permis ou déclaration préalable, supprimé en 2007.

Depuis 2007, la conformité est réputée acquise en l'absence de procédure de contestation d'achèvement des travaux faisant suite à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES

Service administratif dépendant de la direction générale des finances publiques dont le rôle est de percevoir les droits et taxes d'enregistrement des actes authentiques de vente, de conserver et de divulguer des informations foncières. Aussi appelée service de la publicité foncière.

CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES

Professionnel de l'immobilier en charge de la construction de maisons individuelles, agissant dans le cadre d'un contrat spécifique : le CCMI. Maître d'oeuvre spécifique, le constructeur est l'interlocuteur unique de son client, maître de l'ouvrage à construire.



D

DATION (EN PAIEMENT)

Opération juridique par laquelle l'acquéreur d'un bien immobilier (terrain, maison, etc.) s'acquitte du prix de vente convenu sous forme de remise de la propriété d'un bien lui appartenant au vendeur.

DÉCLARATION PRÉALABLE

Autorisation d'urbanisme dont l'obtention est nécessaire pour la réalisation de certains travaux hors cadre du permis de construire ou de certaines opérations de division foncière hors cadre du permis d'aménager.

DÉLIBÉRATION

Acte comprenant la décision prise par les membres d'un conseil municipal, lors d'une séance.

Exemple : délibération d'approbation du PLU.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Partage de la pleine propriété d'un bien immobilier entre deux personnes distinctes :

- l'usufruitier qui dispose de l'usus (droit d'usage du bien) et du fructus (droit d'en percevoir les fruits ou les revenus),
- le nu-propiétaire qui conserve l'abusus (droit de disposer du bien).

DÉPÔT DE GARANTIE

Somme d'argent versée par un acquéreur au vendeur d'un bien immobilier à l'occasion ou suite à la signature d'une promesse de vente (unilatérale ou synallagmatique). Cet acompte est facultatif et son montant librement fixé entre les parties.

En cas de réalisation définitive de la vente, la somme versée s'impute au prix de vente. A défaut de réalisation de toutes les conditions suspensives, elle est restituée à l'acquéreur.

DIFFÉRÉ DE JOUISSANCE

Fait que le vendeur d'un bien immobilier continue d'occuper ledit bien après la signature de l'acte de vente définitif et le paiement du prix de vente par l'acquéreur.

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens appartenant à une personne publique (Etat, Mairie, Collectivité locale) qui sont affecté à une utilité publique. Ces biens peuvent être affectés à l'usage direct du public (routes, trottoirs, etc.) ou à un service public (école communale, stade, etc.).

DROIT DE L'URBANISME

Branche du droit public constituée de l'ensemble des règles juridique et des institutions créées pour obtenir un aménagement de l'espace conformé aux objectifs des collectivités publiques.

E - F

ENCLAVÉ (TERRAIN)

Terrain qui ne dispose pas d'un accès propre ou d'un accès suffisant à la voie publique.

Le propriétaire d'un terrain enclavé est fondé à demander à son voisin, moyennant le paiement d'une indemnité, un droit de passage pour accéder à la voie publique.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Procédure réglementée initiée par une personne publique qui vise à informer et à recueillir l'avis des citoyens sur un projet susceptible d'impacter leur environnement ou leur droit à la propriété.

ÉTUDE DE SOLS

Opération technique réalisée par un géotechnicien dont le but est de révéler la composition d'un terrain et sa capacité portante afin de définir les principes de construction et de fondation d'un ouvrage.

EXPROPRIATION

Procédure réglementée permettant à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale (société, association, etc.) à céder la propriété d'un bien, moyennant le paiement d'une indemnité.

FONCIER

Qui est relatif à un fond de terre (une parcelle ou une unité foncière), à sa propriété, sa gestion, sa valorisation ou son imposition.

FORCE EXÉCUTOIRE

Caractère d'un écrit (jugement ou acte authentique) qui peut être mis immédiatement à exécution, en recourant au besoin au concours de la force publique, sans qu'il y ait lieu d'accomplir de démarches supplémentaires.

FRAIS DE NOTAIRES

Ensemble des sommes perçues par un notaire en contrepartie de l'accomplissement d'un acte, tel que la vente d'un bien immobilier, par exemple. Les frais de notaire incluent :

- des droits et taxes qui sont les sommes reversés à l'Etat ou aux collectivités,
- des émoluments notariaux qui sont les sommes perçues par le notaire dont le montant est réglementé suivant le type d'acte en contrepartie duquel elles lui sont dues,
- des honoraires, dont le montant est librement fixé par le notaire lui-même, en contrepartie de prestations dont le prix n'est pas réglementé (exemple : consultation juridique, rédaction d'un bail, etc.)
- des débours qui correspondent aux sommes avancées par le notaire pour l'accomplissement de la prestation.

G - H - I - J

GÉOMÈTRE-EXPERT

Professionnel titulaire d'un monopole pour identifier, délimiter, mesurer, évaluer la propriété immobilière publique ou privée, bâtie ou non, aussi bien en surface qu'en sous-sol, ainsi que les travaux qu'on y exécute. Il a la charge de son enregistrement et celui des droits réels attachés. Par extension, le géomètre-expert étudie, projette et dirige l'aménagement et l'amélioration foncière.

GÉOTECHNICIEN

Technicien spécialiste de géotechnique (étude de la nature des sols et des roches en vue de l'implantation d'ouvrage), en charge de la réalisation des études de sol.

HECTARE

Unité de mesure de superficie (symbole : ha), particulièrement employée en matière agricole, correspondant à 100 ares, soit 10.000 m².

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Somme d'argent versée par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente lors de sa signature entre les mains du promettant afin de l'indemniser de l'immobilisation de son bien pendant la durée de validité de celle-ci. En cas de réalisation définitive de la vente, elle s'impute au prix de vente.

INDIVISION

Se dit de plusieurs personnes lorsqu'elles sont propriétaires collectivement d'un même bien ou qu'elles disposent ensemble de sa jouissance.

JOUISSANCE (D'UN BIEN)

Fait d'être légalement autorisé à profiter d'un bien, dont on n'est pas nécessairement propriétaire. Exemple : l'usufruitier ou le locataire.



K - L - M - N

LEVÉE D'OPTION

Acte par lequel le bénéficiaire d'une promesse de vente confirme au promettant sa volonté d'acquérir le bien objet de la promesse, toutes les conditions suspensives étant réalisées. La levée d'option précède la signature de l'acte de vente définitif et s'effectue suivant les modalités fixées par les parties aux termes de la promesse de vente.

LIMITE (D'UNE PARCELLE)

Limite séparant deux unités foncières ou deux parcelles. Une limite est dite "latérale" quand elle est située en bordure d'une voie ou qu'elle débouche sur une voie et "de fond" quand elle est opposée à une voie. La détermination des limites entre deux propriétés est effectuée par bornage.

LOTISSEMENT

Ensemble de lots issus de la division d'un terrain en vue d'y réaliser des constructions. Le lotissement est une opération d'aménagement soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou déclaration préalable).

LOTISSEUR

Professionnel ou particulier qui réalise une opération de lotissement.

MAÎTRE D'OEUVRE (MOE)

Personne physique ou morale qui a en charge la réalisation d'un ouvrage. Suivant la mission qui lui est confiée par le maître d'ouvrage, il conçoit les plans, organise, supervise, coordonne les différentes personnes intervenant sur le chantier et livre l'ouvrage une fois terminé. L'architecte peut être maître d'oeuvre mais un maître d'oeuvre n'a pas nécessairement le titre d'architecte.

MAÎTRE D'OUVRAGE (MOA)

Personne physique ou morale pour laquelle un projet de construction est conçu et réalisé.

NOTAIRE

Officier public et ministériel chargé de :

- rédiger, de recevoir et d'authentifier les actes pour le compte de ses clients,
- de conserver lesdits actes,
- et soumis à un devoir de conseil juridique.

Le recours au notaire est rendu obligatoire pour certains actes. Exemple : la vente de biens immobiliers.

NU-PROPRIÉTAIRE

Personne qui détient la nue-propiété d'un bien, autrement dit qui dispose de la faculté d'en disposer soit en le vendant, soit en le donnant soit en le transmettant par testament.



OFFRE DE PRÊT

Document établi par un organisme prêteur qui liste et organise les conditions d'un prêt bancaire et les obligations de l'emprunteur. Son acceptation par l'emprunteur à l'expiration d'un délai de réflexion de 10 jours est un préalable obligatoire à la mise à disposition des fonds.

OPTION (D'ACHAT)

Possibilité (mais non obligation) octroyée au bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente par le promettant de se porter acquéreur d'un bien à un prix et dans des délais convenus entre eux.

OUVRAGE

Dans le bâtiment, résultat du travail de construction d'un ouvrier ou d'un artisan.



P

PANNEAU (D’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN)

Support rectangulaire d’au moins 80 centimètres de longueur et de largeur à apposer sur le terrain d’assiette d’une autorisation d’urbanisme obtenue. Reprenant les principales caractéristiques du projet autorisé, il vise à informer les tiers de sa nature et de la possibilité qui leur est offerte de s’y opposer.

PARCELLE

Portion de terrain de même culture ou de même utilisation, constituant une unité cadastrale.

PARTICIPATION FINANCIÈRE POUR L’ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Redevance non fiscale destinée au financement des grands projets en matière d’assainissement qui s’applique aux constructions nouvelles raccordées au réseau collectif d’assainissement, aux extensions d’immeubles existants générant des eaux usées supplémentaires et aux bâtiments existants nouvellement desservis.

PERMIS D’AMÉNAGER (PA)

Autorisation d’urbanisme dont l’obtention est nécessaire pour la réalisation de certains travaux d’aménagement sur un terrain tels que la création d’un lotissement, par exemple.

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Autorisation d’urbanisme dont l’obtention est nécessaire pour la réalisation de certains travaux hors cadre de la déclaration préalable, tels que les constructions nouvelles, certaines extensions ou les changements de destination.

PERMIS DE DÉMOLIR

Autorisation d’urbanisme dont l’obtention est nécessaire pour la réalisation de travaux de démolition partielle ou totale d’une construction relevant d’une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire.

Si la démolition est liée à un projet de construction ou d’aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de PC ou de PA.

PERMIS MODIFICATIF

Autorisation d’urbanisme dont l’obtention est nécessaire pour apporter des modifications mineures à un projet de construction ou d’aménagement déjà autorisé par un permis de construire ou d’aménager obtenu.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Autorisation d’urbanisme dont l’obtention est nécessaire afin de réaliser plusieurs constructions sur un même terrain destiné à être divisé avant la fin des travaux.

P

PLAN CADASTRAL

Document graphique géré par le cadastre qui regroupe tous les plans des parcelles d'une commune, organisés en sections cadastrales.

PLAN D'ARPENTAGE

Document graphique réalisé par un géomètre-expert qui sert à identifier les nouvelles parcelles issues d'une division parcellaire et la mise à jour du plan cadastral.

PLAN DE BORNAGE

Document graphique juridique réalisé par un géomètre-expert qui sert à fixer les limites officielles d'une parcelle et à en déterminer la superficie exacte.

PLAN MASSE

Représentation graphique aérienne d'un terrain faisant apparaître divers éléments tels que l'emprise des constructions existantes, la projection des constructions ou des extensions nouvelles, les accès, les limites, les aménagements paysagers, etc.

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Document graphique réalisé par un géomètre-expert qui représente le relief d'un terrain.

PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Document d'urbanisme opposable qui établit à l'échelle d'une commune un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol applicables.

Un PLU se compose des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Un règlement graphique (plan de zonage),
- Un règlement écrit,
- Des annexes.

P

PLUI (PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)

Document d'urbanisme opposable qui établit à l'échelle d'une intercommunalité c'est à dire d'un ensemble de communes un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol applicables.

Un PLUi se compose des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation,
- Des plans de secteur (facultatif),
- Un programme d'orientations et d'actions (facultatif),
- Un règlement graphique (plan de zonage),
- Un règlement écrit,
- Des annexes.

POS (PLAN D'OCCUPATION DES SOLS)

Document d'urbanisme opposable qui édicte les règles générales d'occupation des sols à l'échelle d'une commune.

Les POS actuellement encore en vigueur sont en cours de remplacement par des PLU ou des PLUi.

PRÉEMPTION (DROIT DE)

Faculté donnée à une personne physique ou morale de se substituer à l'acquéreur (ou au donataire dans certains cas) d'un bien que son propriétaire a mis en vente (ou donné). Le droit de préemption dit "urbain" est le droit de préemption propre aux communes et aux organismes délégataires (Etat, établissement public, etc.). Il est créé par une délibération du conseil municipal.

PROCURATION

Document par lequel une personne donne le pouvoir à une autre d'effectuer une action en son nom et pour son compte. Exemple : la procuration donnée à un clerc de notaire par un vendeur pour signer un compromis de vente.

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE (PSV)

Voir "Compromis"

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE (PUV)

Contrat par lequel un vendeur promet de vendre son bien suivant les modalités prévues, à un candidat acquéreur. La signature d'une PUV entraîne l'engagement ferme et définitif du propriétaire de vendre son bien aux conditions fixées au bénéficiaire de la promesse, qui lui s'engage non pas à acheter, mais à lever ou non l'option d'achat qui lui est donnée.

P

PROMETTANT

Personne qui s'engage dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente à vendre son bien au bénéficiaire de celle-ci.

PROMOTEUR IMMOBILIER

Personne physique ou morale qui initie, finance, construit ou réhabilite et commercialise des espaces bâtis (logements, bureaux, surfaces commerciales).

PROROGATION (D'UN DÉLAI)

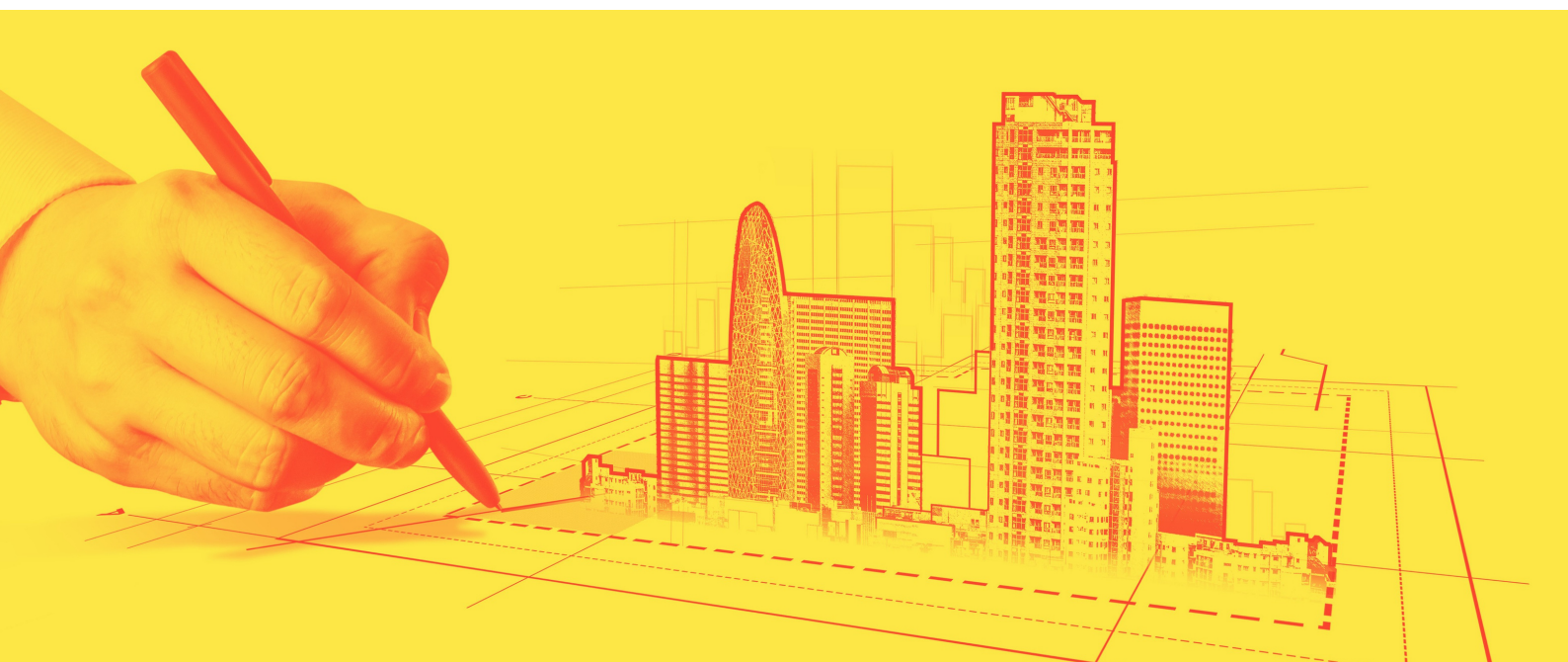
Action de proroger, autrement dit de prolonger un délai, une durée de validité.
Exemple : prorogation de la durée de validité initiale d'un permis de construire obtenu.

PROSPECTION FONCIÈRE

Technique de recherche de parcelles correspondant à des critères de constructibilité prédéfinis en vue de leur éventuelle acquisition.

PURGÉ (PERMIS)

Caractère d'un permis de construire ou d'aménager obtenu (ou d'une déclaration préalable n'ayant pas fait l'objet d'une opposition) quand il ne peut plus faire l'objet d'un recours ou d'un retrait administratif. On parle alors de permis purgé ou "devenu définitif".



R

RACCORDEMENT

Travaux nécessaires à la connexion d'une construction aux réseaux de distribution d'électricité, d'eau, de téléphone, de gaz naturel ou de collecte des eaux usées (assainissement collectif).

RECOURS CONTENTIEUX

Action en demande d'annulation d'une décision administrative faite par un contribuable devant un tribunal administratif. Exemple : recours en annulation d'un arrêté de permis de construire.

RECOURS DES TIERS (À L'ENCONTRE D'UN PERMIS OBTENU)

Faculté offerte à n'importe quelle personne justifiant d'un intérêt à agir pour demander l'annulation d'un arrêté de permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'un certificat de non-apposition à déclaration préalable qui contreviendrait aux règles d'urbanisme en vigueur dans un délai de 2 mois à compter de son affichage sur le terrain.

RECOURS GRACIEUX

Action en demande d'annulation d'une décision administrative faite par un contribuable auprès de l'autorité administrative qui l'a prise. Il permet à l'administration de réparer une erreur commise ou de maintenir une décision. L'exercice d'un tel recours peut permettre d'éviter un recours devant le tribunal administratif.

REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Taxe d'urbanisme servant au financement des fouilles archéologiques à payer par le titulaire de toute autorisation d'urbanisme portant sur des travaux affectant le sous-sol.

RÉFÉRENCES CADASTRALES

Numéro d'identification auprès des services du cadastre d'une parcelle. Il se compose d'une lettre (celle de la section cadastrale) suivie d'un nombre, le tout éventuellement précédé d'un préfixe. Exemple : parcelle cadastrée section A numéro 1547.

RELEVÉ DE MATRICE CADASTRALE

Document délivré par le service du cadastre qui indique, pour une parcelle donnée, le nom et les coordonnées de son propriétaire.

R - S

REMEMBREMENT

Aménagement foncier consistant en la réunion de plusieurs parcelles en une parcelle plus grande.

RETRAIT ADMINISTRATIF

Annulation par l'autorité administrative d'un acte ou d'une décision faisant disparaître tous ses effets passés comme futurs.
Exemple : un permis de construire retiré par l'autorité administrative est réputé n'avoir jamais existé.

SAFER (SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL)

Société anonyme sans but lucratif, qui dispose d'un droit de préemption sur la vente de terrains agricoles, dont la mission est l'amélioration et le développement des structures agricoles ou forestières, et le maintien de la biodiversité.

SERVICE DE L'URBANISME

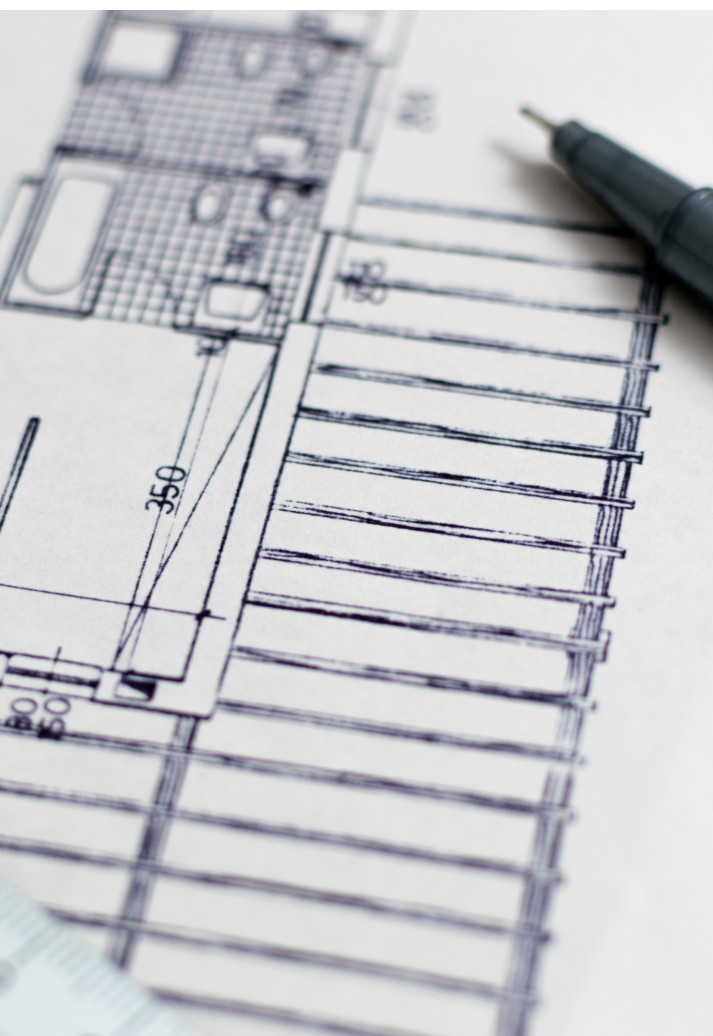
Service administratif qui, au sein d'une mairie ou d'une intercommunalité, a en charge la gestion de la réglementation locale de l'urbanisme, l'information du public sur les règles applicables, l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la gestion des recours et la mise en oeuvre de la politique foncière et d'aménagement locale.

SERVITUDE

Charge, obligation de faire ou de ne pas faire, qui est imposée à un fond ou terrain appelé "fond servant" au profit d'un fond ou terrain bénéficiaire, appelé "fond dominant". Appelée aussi "service foncier", elle peut être publique ou privée.

SOULTE

Somme d'argent versée en compensation d'une inégalité dans le cadre d'un partage ou d'un échange. Exemple : en cas de paiement par dation, la soulte est la différence entre le prix de vente du bien et la valeur du bien donné en dation.



S - T

SUPERFICIE

Mesure d'une surface.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

Somme des surfaces de tous les niveaux d'un bâtiment construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Se mesure au nu intérieur des murs de façades et ne prend ni en compte l'épaisseur des murs extérieurs, ni celle des matériaux isolants, ni les surfaces de vides, les trémies ou celles dédiés au stationnement des véhicules.

SURFACE HABITABLE (SHA)

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, des combles non aménagés, des caves, des sous-sols, des remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas, locaux communs et autres dépendances, ni des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

SURFACE TAXABLE

Aussi appelée "surface de plancher taxable" (à ne pas confondre avec la surface de plancher), sert au calcul de la taxe d'aménagement.

Equivalut à la surface de plancher augmentée de toutes les surfaces closes et couvertes d'une hauteur de plus de 1,80 mètres, ce qui inclut les garages, les combles non aménageables si supérieurs à 1,80 mètres de hauteur, etc.

TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

Impôt local perçue par la commune, le département et la région sur toutes les travaux de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments dès lors qu'ils nécessitent l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable). Elle se calcule sur la base de la surface de plancher taxable indiquée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

TAXE FONCIÈRE

Impôt local perçu par la commune ou un établissement public dont s'acquitte annuellement tout propriétaire d'un bien immobilier. On distingue la taxe foncière sur les propriétés bâties de la taxe foncière sur les biens non bâtis, tels que les terrains nus. Elle se calcule sur la base de la valeur locative cadastrale.

T - U

TERRAIN CONSTRUCTIBLE

Terrain susceptible de recevoir une construction neuve car étant :

- constructible au regard de la réglementation locale de l'urbanisme,
- viabilisé ou à minima viabilisable,
- techniquement apte à recevoir une construction, en raison de ses caractéristiques physiques de portance, etc.

TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE

Terrain non susceptible de recevoir une construction neuve (ou un type de construction très spécifique comme pour la plupart des terrains situés en zone agricole) que ce soit en raison de :

- la réglementation locale de l'urbanisme,
- sa non-viabilisation,
- ou son inaptitude physique à supporter une construction.

URBANISME

Ensemble des sciences et techniques ayant trait à l'organisation et à l'aménagement de l'espace mais aussi ensemble de règlements permettant à l'autorité administrative de planifier et de contrôler l'occupation et l'utilisation des sols.

URBANISTE

Technicien spécialiste de l'urbanisme autrement dit de l'aménagement urbain, pouvant avoir le titre d'architecte.

USUFRUIT

Droit à jouir légalement d'un bien, sans en détenir la propriété.

USUFRUITIER

Personne détenant l'usufruit d'un bien.



V - W - X - Y - Z

VALEUR LOCATIVE CADASTRALE

Valeur d'un bien estimée par l'administration fiscale pour le calcul de la taxe d'habitation ou de la taxe foncière. Correspond au niveau de loyer annuel théorique qu'un bien pourrait produire s'il était loué.

VEFA (VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT)

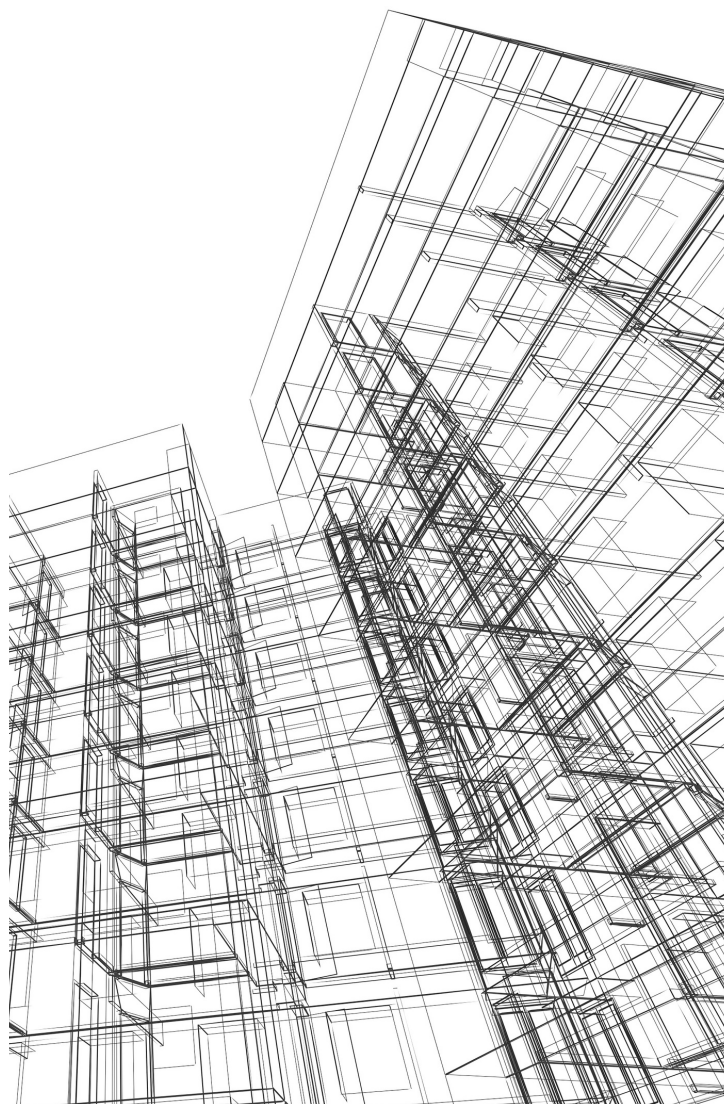
Contrat par lequel un acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction, aussi appelée "vente sur plans". L'acheteur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction.

VIABILISATION (D'UN TERRAIN)

Action de viabiliser un terrain, c'est à dire d'entreprendre des travaux d'aménagement (exemple : création d'un accès) et de raccordement à divers réseaux (assainissement, distribution de l'eau potable, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc.).

ZAC (ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ)

Opération publique d'urbanisme dont le but est de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ultérieurement à des personnes publiques ou privés.



Ce lexique vous est offert par
www.jaiunterrain.fr

**Le site de coaching foncier de référence pour s'informer sur
le foncier en France**



Version 1.1 du 8/10/2021