Cologny Conseils Haran
Assurance, Fiduciaire, Immobilier

Glossaire - définitions de termes utilisés dans le domaine de l'immobilier

Notions / termes	Explication	Référence
Alignements	Limite de construction sur le plan de la commune.	
Amortissement	Remboursement échelonné d'une dette hypothécaire, en général seul le 2 rang doit être amorti avant 65 ans révolus.	
Amortissement direct	Paiement régulier d'un montant à l'institut financier pour diminuer la dette hypothécaire, en général par annuité fixe.	
Amortissement indirect	Paiement régulier d'un montant sur un compte, en général une police d'assurance sur la vie qui est transféré à terme fixe à l'institut financier pour amortir en une fois la dette hypothécaire ou une partie de celle-ci,	
Annuité	Un montant constant est prévu pour payer les intérêts passifs et l'amortissement de la dette. Au début, une plus forte partie de ce montant sera destinée aux intérêts puis, au fil des ans, la partie des intérêts diminuera au profit de l'augmentation du remboursement.	
Biens-fonds	Propriété sur le sol à l'intérieur de limites, y compris tous les bâtiments, plantations, etc.	
Calcul en mètre cube	Calcul d'une pièce fermée selon les dimensions métriques pour les assurances au selon les normes SIA pour les instituts bancaires notamment.	Normes SIA 116
CC	Code Civil Suisse	www.admin.ch
CO	Code des Obligations	www.admin.ch
Cédule hypothécaire	La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier	www.admin.ch
Coefficient de pondération	Chiffre servant au calcul de la valeur vénale selon le rapport entre la valeur de rendement et la valeur réelle.	
Constructions mobilières	Constructions pouvant être déplacées.	
Consolidation	Transformation du crédit de construction en crédit hypothécaire. En général, la consolidation est effectuée lors de l'octroi du permis d'habiter.	

Nos Bureaux : Route de Chêne 5 - 1207 Genève
Correspondance : Route de Vandoeuvres 10 - CP 68 - 1223 Cologny
E-mail : contact@colognyconseils.ch - **Téléphone :** 022.860.20.88 - www.colognyconseils.ch

Copropriété	Propriété fractionnée et convenue par un contrat du fait de la loi. Chaque copropriétaire peut disposer librement de sa part (droit de préemption légal des autres propriétaires).	Art. 646 - 651 cc
Crédit de construction	Prêt fait sous forme de compte courant servant à payer les maîtres d'états lors de la construction immobilière. Il est garanti par un gage immobilier, Le taux tient compte de frais trimestriel.	
Crédit hypothécaire	Prêt garanti par un gage immobilier	
Dépréciation liée à la vétusté	Perte de valeur liée au temps sur une construction immobilière par rapport à une construction neuve de même type (ex. 1% par an)	
Densité	Rapport entre la surface d'un bien immobilier et le terrain qui l'accueil	
Droit d'habitation	Confère à l'ayant droit le droit d'habiter le bien immobilier pour une durée déterminée ou à vie,	www.notaire.ch
Droit de superficie	Droit de construire sur un terrain n'appartenant pas au propriétaire du bien (servitude au registre foncier), Le doit est donné pour une période déterminée contre une location.	www.admin.ch
EPL	Encouragement la propriété du logement (au moyen des piliers 2a, 2b et 3a)	Caisse de pension de l'acheteur
Equipement	Installation technique (eau - électricité - égouts - etc.) du terrain	
Expropriation	Soustraction ou limitation de la propriété, contre la volonté du propriétaire, pour des motifs de droit public (passage d'une route - voie ferrée - …)	www.admin.ch
Forward	Prime de risque que la banque additionne au taux hypothécaire lors d'une réservation de celui-ci avant le début du prêt (par exemple mois au préalable)	
Frais d'agence	% du prix de bien immobilier versé à l'agence qui s'est occupée de la vente d'un bien.	Chambre romande immobilière
Frais d'exploitation	Coûts occasionnés au propriétaire et qui ne peuvent pas être répercutés au locataire	Impôts cantonaux
Frais d'investissement	Coûts occasionnés lors d'une acquisition d'un bien immobilier (achat terrain - achat immeuble - frais de mutation - frais notarial - frais d'agence - taxes communales - …).	

Frais de mutation	Impôt versé au canton lors de transfert de propriété	Fisc cantonal
Frais notarial	Coût versé au notaire pour les frais de transfert de propriété	www.notaire.ch

Frais secondaires	Coûts qui ne sont pas pris en compte dans le prix d'achat d'un bien immobilier (honoraires - travaux de canalisation - droit de mutation - intérêts intercalaires).	
Garantie de construction	Montant porté sur un compte destiné à couvrir les réparations de travaux effectués par un maître d'état, La garantie est bloquée sur 2 ans, délais durant lequel tous les défauts doivent être réparés, Un délai de 5 ans est donné pour l'élimination de vices cachés.	
Hypothèque de 1er rang	Papier valeur de 1 ordre grevant un bien immobilier en général, correspondant au 65% du prix du bien	
Hypothèque de 2 rang	Papier valeur de moindre qualité, grevant un bien immobilier, en général 15 % en complément à un bien grevé par une hypothèque de 1er rang.	
Hypothèque de rang postérieur	Papier valeur grevant un bien immobilier qui ne rentre plus dans la valeur d'avance réservée au Ier et 2ème rang.	
Hypothèque légale	Créances de travaux ou de matériel non payés, inscrite au registre foncier dans un délai de 3 mois au maximum après que le travail ait été réalisé ou livraison effectuée.	Art. 839 CC
Indice des coûts à la construction	Référence des coûts de construction similaire par rapport à une période antérieure.	
Indice des surfaces affectées à l'utilisation publique	Rapport entre l'espace libre destiné à des aires de repos ou de jeux pour enfants et la surface de terrain imputable (indice utilisé en habitation citadine notamment),	
Indice d'utilisation	Rapport entre la surface au sol d'un bien immobilier et celle du terrain. Il peut arriver que le rapport soit fait entre la surface du terrain et celle habitable	
Inconvénients	Indemnisation de frais contre des désagréments causés par des personnes (retard dans la construction - frais de formalité /…).	
Insolvabilité	Débiteur dans l'impossibilité de faire face à un paiement	
Junior-mortage	Papier valeur grevant un bien immobilier qui ne rentre plus dans la valeur d'avance réservée au 1re et rang (hypothèque de rang supérieur).	

Lettre de rente	Titre de gage attestant une charge foncière sur un immeuble constituée en garantie d'une créance (sans responsabilité personnelle).	

LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural	www.admin.ch
Libor (Eurotrend)	Taux du marché financier Euro plus commission pour frais de la banque, peut être assortie d'une CAP taux d'intérêt maximal). Hypothèque sans amortissement	
Lois sur les constructions	Règles de droit public communal ou cantonal en matière de construction	
Montant du gage	Part en % de la valeur d'un bien qui est garanti par une hypothèque (gage immobilier).	
Mutation	Transfert juridiquement valable d'un bien immobilier.	
Notaire	Officier d'état qui reçoit ou rédige des contrats, des obligations, des transactions et autres actes volontaires et leur confèrent l'authenticité	www.notaire.ch
Nu-propriétaire	Propriétaire d'un bien immobilier grevé d'un droit d'habitation ou d'un usufruit	www.notaire.ch
ORFI	Ordonnance du tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles.	www.admin.ch
Parcelle	Surface d'un terrain en m2	
Plan de masse	Défini les possibilités d'utilisation d'une zone délimités	
Prix au mètre cube	Coût de construction au rn3 ou au cube SIA	Norme SIA 116
Propriété	Le droit à une chose avec tous les pouvoirs qui sont attachés, dans la limite de l'ordre juridique (propriétaire d'un logement - …).	
Propriété commune	La propriété revient à plusieurs personnes. Le droit de disposer de la chose n'appartient qu'à l'ensemble des propriétaires. Le rapport interne de répartition pas visible de l'extérieur. (Communauté des biens - société en nom collectif - société simple - …).	Art. 652-654 cc
Propriété individuelle	Un propriétaire détenant seul et exclusivement le droit de disposer de la chose.	
Propriété par étages (PPE)	Chaque propriétaire détient une proportion du bâtiment en millième (un étage ou une partie de celui-ci en plus d'une part proportionnelle des surfaces communes}.	Art. 712a - 712t du CC

Registre Foncier	Aussi appelé RF ! Le registre foncier est un service public chargé de donner l'état des droits et charges en relation avec les immeubles	
Règlement de construction / de zones	Prescriptions légales en matière de construction, de planification et d'utilisation de zones de terrain (terrain bâtir - terrain pout immeuble - terrain industriel - terrain agricole - …).	

Rente du droit de superficie	Indemnité versée à un tiers pour l'utilisation d'un terrain pour un bien construit.	
Retour	A la fin de la période d'un droit de superficie, la propriété des bâtiments est transférée au propriétaire du terrain. Selon la convention passée, une indemnité pour l'utilisation du bien construit sera versée à l'ancien propriétaire.	
Sites contaminés	Substances nocives mettant en danger l'homme ou l'environnement sur ou dans un bien immobilier	
Surface au plancher	Surface brute en m2 au plancher	
Surface au sol	Surface brute construite au sol, mesurée en rn2	
Surface habitable brute	Surface d'un appartement en m2 à l'intérieur d'un bâtiment (en tenant compte des annexes).	
Surface habitable nette	Surface d'un appartement en m2 en excluant les parois, cheminée, portes et fenêtres.	
Taux d'intérêt maximal	Taux d'intérêt maximal qu'un établissement hypothécaire peut faire supporter au propriétaire d'un bien. Ce taux est inscrit au registre foncier afin que les créanciers postérieurs puissent se faire une idée sur les rapports de gage.	
Usufruit	Droit illimité d'utilisation d'une valeur patrimoniale d'un tiers (droit réel). En général, l'usufruitier supporte les frais d'intérêts et d'entretien.	www.notaires.ch
Taxes communales	Frais perçus par une commune contre un droit utilisation d'un réseau (eau - égouts - gaz - électricité - ...).	