

Lexique des termes juridiques et immobiliers

SOMMAIRE

Acte authentique	2	Garantie financiere	5
Acte sous seing prive	2	Gestion immobiliere	5
Administrateur de biens	2	Honoraires	5
Agent immobilier	2	Hypothèque	5
Alignement	2	Indemnité d'immobilisation	5
Assemblée Generale	2	Indivision	5
Assurance responsabilité civile et professionnelle	2	Location	5
Bail	2	Loi "Carrez"	6
Bailleur	3	Mandat	12
Bien immobilier	3	Marchand de bien	12
Bon de visite	3	Marchand de liste	12
Carte Professionnelle	3	Notaire	12
Caution	3	Nu-propritaire	12
Cession	3	Offre d'achat	12
Charges récupérables	3	Promesse unilatérale de vente ou d'achat	12
Clause Pénale	3	Propriété immobiliere	13
Commission	3	Règlement de copropriété	13
Compromis de vente	3	SCI	13
Condition suspensive	4	Syndic de copropriété	13
Conseil Syndical	4	Usufruit	13
Copropriétaire	4	Valeur venale	13
Copropriété	4		
Depot de garantie	4		
Diagnostic Amiante	4		
Droit au bail	4		
Droit de préemption	4		
Engagement de caution	4		
Expropriation	4		
Frais de "Notaire"	5		

Acte authentique

Contrat rédigé par un notaire, publié au bureau des hypothèques pour être rendu publiable aux tiers. Toute vente immobilière doit faire l'objet d'un acte authentique.

Acte sous seing privé

Acte passé sous signature des parties aux contrats.

Administrateur de biens

Professionnel qui effectue des opérations de gestion immobilière dans le cadre d'un mandat. On distingue alors:

- La gestion de biens immobiliers pour le compte de propriétaires où le gestionnaire s'occupe de la gestion locative (recouvrement des loyers, paiement des charges, entretien, réparations, relances loyers...)
- La gestion d'immeubles en copropriété où le gestionnaire assure la fonction de syndic.

Agent immobilier

Professionnel de l'immobilier qui représente le propriétaire, l'acheteur ou le locataire, lors d'une vente ou de la location, d'immeubles. Il agit en tant qu'intermédiaire et assure une prestation de services qui consiste à chercher un locataire ou un acquéreur. L'agent immobilier est titulaire d'une carte professionnelle et dispose de garanties financières et juridiques répondant aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970. Par opposition, une transaction entre particulier ne dispose d'aucune garantie.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier et du droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement soit par un arrêté d'alignement individuel.

Assemblée générale

Réunion à laquelle doivent participer tous les membres d'une copropriété. Elle vote les dispositions portées à l'ordre du jour, les décisions adoptées feront l'objet d'un procès verbal. L'assemblée doit avoir lieu au moins une fois par an.

Assurance responsabilité civile et professionnelle

Assurance professionnelle couvrant les fautes pouvant être réalisées par les professionnels. Obligatoire pour les agents immobiliers, administrateurs de biens, marchands de biens.

Bail

Document définissant les relations contractuelles entre propriétaire et locataire. certains baux sont soumis à une réglementation particulière, d'autre relèvent de la volonté des parties dans le cadre des dispositions du code civil.

- **Bail commercial** : contrat de location portant sur un local dans lequel est exercé une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Ces baux sont soumis au décret du 30 septembre 1953. La durée est de 9 ans minimum. Le locataire peut résilier son contrat tous les 3 ans.
- **Bail d'habitation** : contrat de location portant sur un local à usage d'habitation ou mixte. Les locaux à usage d'habitation principale répondant aux normes de confort actuelles, sont dans la plupart des cas régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Ils engagent le bailleur trois ans au minimum. Le bailleur ne peut résilier qu'à l'anniversaire du bail par un préavis de 6 mois pour

habiter le logement lui-même ou une personne de sa famille ou pour le vendre. Le locataire peut résilier à tout moment par un préavis de 3 mois sans avoir à donner de motif.

- **Bail professionnel** : contrat de location conclu pour des locaux à usage professionnel, soit non commerciale. Ces baux sont régis par le code civil et par l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986. Leur durée est de 3 ou 6 ans, résiliation du contrat par le locataire avec un préavis de 3 mois.

Bailleur	Propriétaire qui donne à louer un bien immobilier.
Bien immobilier	Immeuble au sens général, c'est à dire, bâtiment, terrain, fonds de commerce, part de SCI... En fait, tout bien scellé au sol, immobile, et par extension les biens meubles lorsqu'ils sont scellés à l'immeuble, sont des biens immobiliers.
Bon de visite	Document par lequel le client d'une agence immobilière reconnaît avoir visité un bien immobilier par l'intermédiaire de l'agence.
Carte professionnelle	Les personnes exerçant les activités de transaction et de gestion immobilière doivent posséder une carte professionnelle. Elle est délivrée par le préfet et est renouvelée tous les ans. Un agent immobilier n'ayant pas cette carte ne peut exercer cette profession.
Caution	Engagement pris par un tiers pour garantir le paiement d'un crédit immobilier en cas de défaillance de l'emprunteur, ou pour le paiement des loyers en lieu et place du locataire en titre.
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 remboursé par le locataire. Ces charges sont distinctes du loyer principal. En matière de baux d'habitation, les charges récupérables sont limitativement énumérées par le décret du 16 août 1987. Elles concernent les dépenses relatives à l'entretien courant du bien, des équipements mentionnés au contrat ainsi que les menus réparations et certaines taxes.
Clause pénale	C'est une clause facultative des contrats qui fixe le montant de l'indemnité versée par une des parties au contrat qui revient sur son engagement. C'est le contractant lésé qui en bénéficie à titre de dédommagement. Elle peut être révisée à la hausse comme à la baisse par le juge judiciaire.
Commission	Terme désignant la rémunération versée à un agent immobilier dans le cadre de l'exercice de son activité (vente, location, gestion). L'agent immobilier doit obligatoirement posséder un mandat de vente, de location ou de gestion pour percevoir une commission.
Compromis de vente	Contrat signé entre le vendeur et l'acquéreur d'un bien immobilier soit sous seing privé, soit par un professionnel. Le compromis engage les deux parties, il est d'usage que

l'acquéreur verse un acompte lors de l'établissement de l'acte.

- Condition suspensive** Ces conditions sont contenues dans le contrat et suspendent l'exécution du contrat à la survenance d'un événement déterminé. Le contrat ne produira tous ses effets que lorsque l'évènement prévu se réalisera. La condition la plus courante est la condition suspensive d'obtention de crédit immobilier. Une condition suspensive ne doit pas dépendre du hasard ou de la volonté seule d'une des parties.
- 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 le refuse.
- Copropriétaire** Propriétaire d'un bien immobilier dans un ensemble immobilier répondant au statut de la copropriété.
- Copropriété** Situation d'un immeuble qui appartient à plusieurs personnes; il est divisé en parties communes (appartenant à tous les propriétaires) et parties privatives (n'appartenant qu'à un seul propriétaire). La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965.
- Dépôt de garantie** Somme d'argent confiée pour garantir l'exécution d'un contrat. Dans le cadre d'une location, elle est remise au bailleur par le locataire, lors de son entrée dans les lieux, et lui est restituée en fin de contrat si ce dernier n'est pas débiteur de bailleur suite à une inexécution du contrat (Loyer non payé, appartement endommagé). Dans un compromis de vente, le dépôt de garantie sert à assurer la bonne exécution du contrat.
- Diagnostic amiante** C'est une attestation établie par un professionnel après diagnostic dans laquelle on indique la présence ou non d'amiante dans les locaux vendus. Pour toute vente immobilière, la loi impose la mention relative à la présence ou non d'amiante.
- Droit au bail** Taxe due par le locataire au profit de l'administration fiscale. Son assiette est le montant du loyer hors charges. Son taux est de 2.5%. Elle n'est due que pour les loyers de 3000 francs et plus.
- Droit de préemption** Le droit de préemption est un outil foncier qui permet à une personne publique de devenir acquéreur prioritaire d'un bien que son propriétaire à l'intention de vendre et qui du fait de son emplacement peut constituer la base de la réalisation d'une opération d'urbanisme ou d'un équipement public. L'utilisation de cette prérogative est soumise à un régime juridique particulier et possible uniquement dans certains cas.
- Engagement de caution** Engagement par lequel une personne extérieure au contrat initial se porte caution pour un des cocontractant c'est à dire qu'en cas de défaillance de ce dernier, la caution exécutera les obligations du contrat. Souvent, les personnes offrant peu de garanties aux yeux d'un propriétaire, recherchent une caution qui garantira l'exécution du contrat.
- Expropriation** L'expropriation est un outil foncier permettant à une

personne publique de devenir propriétaire d'un bien immobilier appartenant à une personne privée par le biais d'une cession forcée. Ce mécanisme est soumis à des conditions d'applications strictes. La procédure est alors divisée en deux phases, l'une administrative pour déclarer le terrain cessible, l'autre judiciaire pour permettre le transfert de propriété. (Il intervient au moment du paiement du prix).

Frais de "notaire"

Ensemble des frais et droits consécutifs à l'acquisition d'un bien immobilier. Ils sont à la charge de l'acquéreur. Ils sont composés taxes, impôts, droits de timbres, frais d'obtention des pièces administrative et les honoraires du notaire.

Garantie financière

Caractère impératif de la garantie financière : outre son aptitude professionnelle, l'agent immobilier doit justifier d'une "garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement, soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire".

Gestion immobilière

Le titulaire de la carte "gestion immobilière" peut recevoir des sommes représentant les loyers, les charges, indemnités d'occupation, et plus généralement, tous biens, sommes ou valeurs dont la perception est la conséquence de l'administration des biens d'autrui.

Honoraires

C'est la rémunération qui est due à l'agent immobilier pour avoir trouvé un acquéreur ou un locataire pour un bien immobilier. Pour avoir droit à une commission, l'agent doit détenir un mandat de vente ou de location du propriétaire.

Hypothèque

L'hypothèque sert à garantir le paiement d'une dette contractée sur un bien immobilier. Elle permet au prêteur, en cas de défaillance du débiteur, de faire vendre le bien par voie judiciaire et de se faire payer en priorité sur le fruit de la vente.

Indemnité d'immobilisation

Somme versée par l'acquéreur à la signature du compromis ou de la promesse d'achat à titre d'acompte sur le prix de vente. Son montant est libre, en pratique il varie de 5 à 10%.

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 avant la répartition des parts.

Location

- **Location** : Fait de mettre un bien immobilier à la disposition d'une personne en contre partie d'un loyer. Le bail ne peut être conclu pour une période inférieure à 3 ans (sauf cas exceptionnels limitativement énumérés par la loi)
- **Location meublée** : elle concerne tous les types de logements loués avec la fourniture de mobilier suffisant pour permettre la vie courante. Elle engage le bailleur pour au moins un an, le locataire pouvant résilier à tout moment selon les modalités du contrat.
- **Location saisonnières** : locations consenties pour une courte période déterminée (semaine, quinzaine, mois ...).

**LA LOI "CARREZ"
LOI N° 96-1107 DU 18 DECEMBRE 1996**

1- L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi établi :

Art. 46:" Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie."

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

" Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

" La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

" Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

2 - Dans le premier alinéa de l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots: " et 42" sont remplacés par les mots", 42 et 46 ".

Art. 2 : "La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer et à Mayotte."

Art. 3 : "La présente loi entre en vigueur au terme d'un délai de six mois à compter de sa promulgation. Elle n'est pas applicable aux actes authentiques constatant dans les six mois à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur ou intervenant à la suite d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat dont la date est antérieure à cette entrée en vigueur, ni aux décisions judiciaires constatant une vente réalisée antérieurement à cette entrée en vigueur ."

Décret n°97 -532 du 23 MAI 1997

Article premier" est inséré dans le décret N°67 -223 du 17 Mars 1967, après l'article 4, trois articles ainsi rédigés :

- Article 4-1 : " La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionné à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1 ,80 mètre."
- Article 4-2 : "Les lots ou fraction de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1."
- Article 4-3 : "Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. "

Article 2 : Dans le 2^{ème} alinéa de l'article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mot « ébrasements » est remplacé par le mot: « ébrasures ».

Article 3 : Le présent décret est applicable dans les territoire d'outre mer et dans la collectivité territoriale de Mayotte.

Article 4 : Le garde des Sceaux, ministre de la Justice, le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme, le Ministre délégué à l'Outre-mer et le Ministre délégué au Logement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

LES PRINCIPES :

A compter du 18 Juin 1997, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété devra mentionner la superficie de la partie privative du lot ou de la

fraction de lot objet du contrat. **La nouvelle loi vise :**

- **Toute promesse unilatérale, tout contrat :**

La définition des actes concernés est très large. Promesses et compromis de vente sont concernés mais également les promesses et offres d'achat. La loi CARREZ va s'appliquer dans de très nombreuses hypothèses.

- **Un lot ou fraction de lot de copropriété :**

Tous les biens soumis au régime de la loi du 10 Juillet 1965 et faisant l'objet d'une mutation à titre onéreux sont concernés et ce quelle que soit la destination des locaux vendus. Bien que dans l'esprit du législateur la vente de maison individuelle soit exclue de l'obligation de mesurage, si l'un des contrats visés par la loi porte sur une maison ou un bâtiment individualisé soumis au régime de la copropriété horizontale (cas de Pra loup 1500 et 1600), on devra mentionner la superficie dans l'acte .

- **La superficie de la partie privative :**

La superficie qui doit être reportée dans l'acte est définie comme la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasure des portes et des fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. La superficie à prendre en compte est celle afférente aux parties privatives et à condition qu'il s'agisse de parties closes et couvertes.

- **Les locaux exclus : La mention de la superficie n'est pas obligatoire pour :**

Les caves, garages et emplacements de stationnement, que ceux-ci soient rattachés à un lot les incluant ou qu'ils soient eux mêmes érigés en lots.

Les lots ou fraction de lot dont la superficie est inférieure à 8m²

LES SANCTIONS :

- L'acte ne mentionne pas la superficie : dans cette hypothèse, l'acquéreur, le bénéficiaire de la promesse de vente, ou le promettant en cas d'offre d'achat, peut intenter une action en nullité de l'acte. Cette action peut être introduite dès la signature de l'avant contrat et au plus tard, dans le mois qui suit la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
- La superficie mentionnée dans l'acte est erronée : si la superficie réelle est supérieure à celle exprimée dans l'acte, cela ne donne lieu à aucun supplément de prix au profit du vendeur, le législateur ayant directement voulu

protéger l'acquéreur et non le vendeur, jugé en position de force. A noter toutefois l'éventuelle responsabilité envers le vendeur de celui qui a procédé au mesurage. Si la superficie réelle est inférieure à celle mentionnée dans l'acte, mais que la différence ne dépasse pas 5 %, l'acquéreur ne pourra demander de réduction de prix. Si la superficie est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte, l'acquéreur pourra tenter contre le vendeur, une action en diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure.

Par exemple si un acte authentique indique une surface de 45m², la surface effectivement mesurée (réelle) est de 42,30m², soit une différence de 6%. Le prix étant de 320.000€, l'acquéreur obtiendra: 320.000€ x 6% : 19.200 € de réduction. Cette action doit, à peine de déchéance, être intentée par l'acquéreur dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

LE CARACTERE D'ORDRE PUBLIC DE LA LOI :

La loi est d'ordre public. Plus précisément toute clause contraire aux dispositions de la loi nouvelle sera réputée non écrite (cf. article 43 modifié de la loi du 10 JUILLET 1965). Ainsi par exemple, une clause de renonciation à l'action en nullité ou à l'action en réduction de prix serait totalement inefficace. Dans le même ordre d'idée, un avant contrat fait sous la condition suspensive d'indication ultérieure de la superficie serait également inefficace. En effet, seule la signature d'un acte authentique constatant la réalisation de la vente et comportant l'indication de la superficie entraîne la déchéance du droit, pour l'acquéreur, d'agir en nullité.

Quels recours l'acquéreur d'un lot de copropriété peut-il envisager, lorsqu'un avant-contrat mentionne une superficie erronée ?

Une différence de superficie est, parfois, révélée du fait d'un nouveau mesurage avant la signature de l'acte authentique de vente constatant la réalisation de la vente. Lorsque cette différence de superficie est en défaveur de l'acquéreur et qu'aucun accord amiable n'est obtenu avec le vendeur, l'acquéreur semble pouvoir opter pour l'une ou l'autre des attitudes suivantes :

Première situation : l'acquéreur accepte de signer l'acte authentique indiquant la superficie réelle, inférieure à celle résultant de l'avant-contrat

L'acquéreur en signant l'acte authentique de vente mentionnant une superficie inférieure à celle de l'avant-contrat, exprime son accord sur la nouvelle superficie. Ceci d'autant plus que l'acquéreur bénéficie du conseil du notaire, obligatoire au stade de la signature de l'acte authentique. Pour cette raison d'ailleurs, la recommandation n° 17 de la commission relative à la copropriété recommande au notaire, dans cette situation, de faire figurer, à l'acte authentique, une

clause rectificative de manière à alerter les parties. L'acquéreur ne pourra se prévaloir de la nullité de l'acte, sur le fondement de l'inexactitude de la mention de superficie, l'action en nullité n'étant prévue par la loi Carrez que pour absence de superficie.

Deuxième situation : l'acquéreur refuse de signer l'acte authentique

Une distinction doit être opérée selon la nature de l'avant-contrat : compromis ou promesse unilatérale de vente:

1-Compromis de vente :

Les contractants sont définitivement engagés, l'un à la livraison de l'immeuble, l'autre au paiement du prix ; il s'agit là d'une vente. L'action en nullité et l'action en diminution de prix, prévues par la loi Carrez, ne sont pas applicables :

- d'une part, l'action en nullité ne vise que le défaut de mention de superficie. L'action peut être intentée dès la signature de l'avant-contrat et au plus tard avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signature de l'acte authentique de vente. L'hypothèse où la superficie réelle est inférieure à la superficie indiquée à l'avant-contrat n'est pas envisagée.
- d'autre part, l'action en diminution de prix n'est possible que lorsque l'acte authentique mentionne une superficie inexacte (et non lorsque cette superficie inexacte figure dans l'avant-contrat).

Néanmoins, il semblerait que le bénéficiaire de la promesse puisse disposer des voies de recours du droit commun telles que :

- l'action en nullité ;
- l'action résolutoire ;
- l'action en diminution de prix
- Action en nullité

Un recours fondé sur les règles supplétives prévues par le code Civil et notamment sur la notion classique des vices du consentement (erreur ou dol) semble possible, mais plus difficile à exercer; la nullité ne sera pas automatique, mais soumise à la libre appréciation du juge.

a-L' action en nullité fondée sur l'erreur

L'erreur peut constituer une cause de nullité du contrat, lorsqu'elle porte sur une qualité substantielle. Il appartient en ce cas à l'acquéreur, s'il n'a pas fait mentionner expressément à l'avant-contrat que la superficie du bien était une condition essentielle de son engagement, de démontrer qu'il s'agissait d'un élément déterminant de son engagement et que sans cette superficie il n'aurait pas contracté. Lorsque la différence de superficie est importante et que le bien est

situé dans un secteur où les prix sont élevés cette demande sera peut-être admise par le juge. . L'erreur sur la contenance a été admise comme cause de nullité pour un terrain qui s'est révélé non constructible en raison d'un défaut de contenance (**Cass. Civ : 1.6.83**).

b-L'action en nullité fondée sur le dol

Le dol suppose des manœuvres, des mensonges réalisés dans l'intention de tromper l'acquéreur pour obtenir son consentement. Encore faut-il que les manœuvres soient telles qu'elles aient influencé de manière déterminante le consentement. Il appartient à l'acquéreur de rapporter la preuve du dol par tous moyens. Le juge apprécie souverainement si les faits sont constitutifs ou non d'un dol. Action en résolution Un auteur considère que la différence de superficie entre la chose promise et la chose proposée à la vente entraîne la caducité de l'avant-contrat devenu sans objet: ce qui a été promis ne peut être donné. Cependant, la jurisprudence retient la résolution pour inexécution de l'obligation de délivrance, uniquement lorsque l'inexécution porte sur une condition essentielle à l'acte: cet élément devra donc être démontré par l'acquéreur.

c-Action en diminution de prix

Le code Civil offre deux recours, selon que la vente est faite à tant la mesure ou pour un prix global. Dans le premier cas, lorsque l'immeuble est livré avec une contenance inférieure, l'acheteur peut demander une diminution correspondante du prix. Dans le second cas, on considère que plus que la mesure exacte, les parties ont entendu prendre en considération l'ensemble de l'opération et une diminution du prix n'est admise que si la différence de surface est suffisamment conséquente; elle doit être égale au moins à un vingtième. En application de ces règles, l'acquéreur peut semble-t-il, à défaut d'accord amiable avec le vendeur, et après avoir fait dresser un procès verbal de difficulté, demander à réaliser la vente avec une diminution du prix. L'action doit être engagée dans l'année à compter du jour du contrat, à peine de déchéance.

2-Promesse unilatérale de vente

Dans la promesse de vente, le vendeur promet de vendre et le bénéficiaire de la promesse accepte cette promesse sans prendre l'engagement. d'acquérir. Il conserve un délai d'option.

a-Avant la levée d'option

Avant la levée d'option, l'engagement du vendeur constitue une obligation de faire. La promesse ne vaut pas vente, il n'est pas possible d'analyser la situation de l'acquéreur par rapport au droit commun de la vente. Seule une action en résiliation ou une demande en dommages et intérêts pour inexécution des obligations du promettant peuvent être

envisagées.

b-Après la levée d'option

La levée d'option par le bénéficiaire permet la rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir. La vente est formée dès cette date. Les solutions retenues pour le compromis peuvent trouver application dans cette situation. Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

- Mandat** Acte par lequel, une personne (le mandant), donne à une autre personne, (mandataire), le pouvoir d'accomplir en son nom un ou plusieurs actes juridiques.
- Marchand de bien** Commerçant dont l'activité consiste à acheter des immeubles pour son propre compte et à les revendre avec l'intention de réaliser une plus value.
- Marchand de liste** Personne qui recueille des annonces immobilières et vend ces listes à des personnes recherchant des locations ou des ventes moyennant une contribution financière.
- Notaire** Officier ministériel, titulaire d'une charge et bénéficiant à ce titre d'un monopole pour établir certains actes civils ainsi que leur authentification;
- Nu-propriétaire** La nue propriété est une partie du droit de propriété. Elle confère à son titulaire le droit de disposer de la chose, mais ne lui autorise ni l'usage, ni la jouissance. Le nu propriétaire paie les impôts et les charges du bien. Les droits complémentaires du nu propriétaire sont ceux de l'usufruitier.
- Offre d'achat** L'offre d'achat est un avant contrat précédant le compromis. On en utilise dans le cas où on propose d'acheter le bien mais à un prix différent de celui proposé par le vendeur. Elle se caractérise par sa fermeté et par sa durée qui doit être déterminée. Durant ce délai, le proposant est tenu de maintenir son offre. En cas d'acceptation du prix par le vendeur, le proposant ne peut refuser de signer un compromis dans les conditions de l'offre.
- Promesse unilatérale de vente ou d'achat** Dans la promesse de vente ou de d'achat, le promettant (le vendeur ou l'acheteur) promet de vendre ou d'acheter à un prix déterminé ou déterminable un bien et le bénéficiaire de la promesse accepte cette promesse sans prendre l'engagement d'acquérir. Il conserve un délai d'option pendant lequel seul le promettant est engagé.

a-Avant la levée d'option Avant la levée d'option, l'engagement du vendeur constitue une obligation de faire. La promesse ne vaut pas vente. Le bénéficiaire n'est pas engagé, il a la faculté d'acquérir ou de vendre selon les conditions prévus dans l'acte.

b-Après la levée d'option La levée d'option par le bénéficiaire permet la rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir. La vente est formée dès cette date.

c-si le bénéficiaire ne lève pas l'option pendant le délai qui lui est imparti, le promettant retrouve de plein droit sa liberté à l'expiration de ce délai.

Propriété immobilière

C'est la possession d'un immeuble.

Règlement de copropriété

Règlement écrit qui régit les droits et obligations au sein de la copropriété. Il définit également les lots, et les tantièmes valant pour le calcul de charges.

SCI

Société civile immobilière. Société ayant un objet immobilier. La vente d'une SCI ou de ses parts bénéficie d'un régime fiscal avantageux.

Syndic de copropriété

Représentant de l'ensemble des copropriétaires. Il est élu en assemblée générale, c'est en général un professionnel, il souscrit les assurances de l'immeuble, engage le personnel chargé de l'entretien, exécute les décisions prises en assemblée, gère les appels de fonds, encaisse les charges de copropriété et d'une manière générale, gère la copropriété.

Usufruit

Terme juridique désignant une partie du droit de propriété. Il s'agit du droit d'usage et de jouissance attaché au bien. Ce droit n'est pas transmissible par succession.

Valeur vénale

C'est la valeur marchande d'un bien.