

## A

**Acrotère** : petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble (généralement 1,20 m de hauteur).

**Administrateur de biens** : gestionnaire de biens immobiliers, mandaté.

**Aggloméré** : élément de maçonnerie préfabriqué constitué d'agréats et de ciment. Le même mot est employé pour les panneaux de fibres de bois reconstitué.

**Agence immobilière** : société de négoce en biens immobiliers.

**Agrégat** : assemblage d'éléments, pierreux ou non, entrant dans la composition d'un mortier ou d'un béton : sable, gravillons, cailloux...

**Allège** : partie du mur située sous la fenêtre.

**Alignement** : délimitation des voies publiques au droit des terrains riverains.

**Arbres à grand développement** : un arbre feuillu ou un conifère à grand développement est un sujet choisi parmi des espèces atteignant au moins 15 m à l'âge adulte.

Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale ayant une surface de 9 m<sup>2</sup> minimum répartie régulièrement autour du tronc, et, en ce qui concerne les plantations sur dalle, dans une profondeur de 1,50 m non compris la couche drainante.

A titre indicatif et selon les espèces, lors des plantations, les distances suivantes sont conseillées :

- 6 à 8 m en tous sens entre les arbres,
- 8 à 10 m entre les arbres et les façades des constructions

**Avant contrat** : cf 'promesse de vente'.



## B

**Baies** : percement dans une paroi, par laquelle une personne peut voir à l'extérieur. Le Code Civil n'en règlemente ni la position ni la dimension. Il n'emploie pas le terme. Il s'agit des portes (à l'exclusion des portes de garage, de caves non aménagées, de chaufferies et tous locaux n'ayant pas le caractère d'habilité) et des fenêtres. Le Code de la Construction et de l'Habitation emploie le terme « d'ouvrant » (R 111-10). Le Code de l'Urbanisme emploie le terme de « baies ».

**Baies principales** : les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

**Baies secondaires** : les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires. Elles peuvent éventuellement assurer les mêmes fonctions pour les pièces principales possédant par ailleurs des baies principales.

**Bail** : contrat, soumis à réglementation, entre un propriétaire et un locataire.

**Bail commercial** : contrat de location établi spécifiquement pour les activités commerciales ou artisanales. Les baux commerciaux sont soumis à réglementation. Le bailleur doit s'engager pour une période minimale de neuf années.

**Bailleur** : propriétaire qui loue un bien immobilier.

**Bail professionnel** : contrat de location à destination des professions libérales, régies en partie par les dispositions du code civil.

**Béton** : le béton est obtenu par agrégation de graviers, de sable, de ciment et d'eau. Il peut être armé (coulé sur une armature métallique) ; précontraint (béton armé dans lequel sont tendus des fils d'acier qui, une fois relâchés, mettent le matériau en compression) ; léger ; aéré ; cellulaire ou banché (coulé dans des panneaux de coffrage)...  
Le béton brut ou brut de coffrage n'est ni enduit ni peint ; on distingue même à sa surface la marque des banches dans lesquelles il a été coulé. Très utilisé à une certaine époque par les architectes, pour son côté « brut de brut », il est aujourd'hui moins en vogue car il ne vieillit pas très bien.

**Béton armé** : béton dans lequel on coule des tiges d'acier pour renforcer sa résistance.

**Béton banché** : béton coulé dans un coffrage (une banche) qui peut épouser différentes formes.

**Béton cellulaire** : béton dont la composition alvéolaire assure une bonne isolation phonique (sa densité est réduite par l'incorporation de produits moussants créant des porosités, ce qui lui confère aussi un pouvoir isolant thermique intéressant).

**Bow-window** : fenêtre en avancée par des murs et une façade permettant d'agrandir la pièce et d'augmenter sa luminosité (synonyme : oriel).



## C

**Calorifuge** : matériau d'isolation thermique, en principe pour les hautes températures (canalisations de chauffage).

**Chape flottante** : mince dalle de béton, coulée sur un feutre, lui-même posé sur une dalle de béton armé. Cela permet une excellente isolation phonique.

**Charges récupérables** : les charges récupérables sont déterminées par le décret du 26 août 1987 et ne font pas parties du loyer principal.

**Chéneau** : conduit qui longe le toit, recueille les eaux de pluies et les mène au tuyau de descente (synonyme : gouttière).

**Combles** : volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est-à-dire l'étage supérieur sur un seul niveau habitable correspondant à ce volume.

**Copropriété** : Un immeuble est constitué de parties communes et privatives. La copropriété gère et régleme les parties communes.



## D

**Dalle** : surface horizontale en béton mais aussi en pierre, carrelage, moquette, etc...

**Dalle sur plot** : plaque de pierre, de béton ou autre matériau, épaisse et rectangulaire ou carrée, posée sur plot et destinée à protéger les étanchéités des terrasses accessibles.

**Dalle flottante** : dalle non solidaire du gros œuvre, coulée en dilatation libre sur un plancher. Sa mise en œuvre et le fait que l'on interpose entre le plancher et la dalle flottante un matériau isolant permet une excellente isolation phonique entre étages.

**Domotique** : ensemble des procédés qui permettent de commander à distance des équipements. Ainsi une commande de chauffage par téléphone ou Minitel, la possibilité d'éclairer à distance une ou plusieurs pièces, etc.



## E

**Embrasure** : ouverture dans un mur. Synonyme : ébrasement.



## F

**Ferme** : assemblage de pièces de bois ou métalliques, généralement triangulaire, et formant la structure principale d'une charpente.

**Frais de notaires** : Les frais de notaire sont en fait des frais d'acquisitions constitués en partie :  
- des honoraires  
- des frais de dossiers  
- des taxes, impôts et différents droits...

Ces frais varient selon le type d'usage du bien, le frais sont plus élevés dans le cadre des biens



## G

**Garantie de parfait achèvement** : cette garantie dure un an à compter de la réception et pèse uniquement sur l'entrepreneur qui a fait les travaux. Elle couvre tous les dommages constatés dans le procès-verbal de réception et tous ceux signalés par lettre recommandée pendant

l'année qui suit la réception.

**Garantie biennale de bon fonctionnement** : cette garantie s'applique pendant deux ans à compter de la réception. Elle couvre tous les vices qui apparaissent sur les éléments d'équipement dissociables et démontables de la construction. Sont considérés comme tels les éléments d'équipement dont la dépose, le démontage ou le remplacement s'effectue sans détériorer leur support (volets, portes, radiateurs, robinetteries, etc.).

**Garantie décennale ... et assurance dommages-ouvrage** : la garantie décennale couvre tous les désordres qui compromettent la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à sa destination (toiture défectueuse, défaut d'étanchéité entraînant des infiltrations, etc.), et ce, pendant dix ans. Elle joue également en présence de vices qui affectent les éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, et qui rendent le logement impropre à sa destination, à savoir l'habitation.

**Gélif (gélive)** : se dit d'un matériau qui se fissure ou éclate facilement sous l'action du gel.

**Gros œuvre** : l'ensemble des parties principales d'une maison tels les fondations, les murs, les planchers, la toiture, etc.



## H

**Hors d'air** : se dit d'une construction dont la couverture, les portes et les fenêtres sont terminées.

**Hors d'eau** : se dit d'une construction dont la toiture est posée.

**Hors œuvre** : mesures prises à la face extérieure des murs (abréviation : HO).

**Hypothèque** : droit réel dont est grevé un bien immobilier au profit d'un créancier pour garantir le paiement de sa créance.

**Hydrofuge** : qui préserve de l'eau, de l'humidité. Eléments de plâtre hydrofuge : employés pour faire les cloisons des salles d'eau. Enduit hydrofuge : enduit extérieur.



## I

**Ignifugé** : se dit d'un matériau dans lequel ou sur lequel a été ajoutée une substance destinée à retarder ou à empêcher sa combustion.

**Indemnité d'immobilisation** : acompte versé lors de la promesse de vente par l'acquéreur.



## J

**Jour de souffrance** : C'est le percement à chassis fixe, dans une paroi, qui apporte de la

lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le Code Civil en réglemente strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.



## L

**Linteau** : poutre horizontale au-dessus d'une ouverture (porte ou fenêtre).



## M

**Mur** :

Mur aveugle : mur sans ouverture.

Mur bahut : mur surmonté d'un ouvrage (grille, balustrade, etc).

Mur banché : mur en béton armé. Les murs sont dits banchés car coulés dans de grands coffrages métalliques appelés « banches ».

Mur d'échiffre : mur soutenant les marches d'un escalier.

Mur mitoyen : mur séparatif appartenant pour moitié à deux constructions voisines.

Mur porteur : mur situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment et qui soutient les charges de la construction.

Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur d'une construction (à ne pas confondre avec une simple cloison qui sépare les pièces mais ne « porte » rien).

Mur de soutènement : mur édifié pour résister à la poussée des terres et/ou soutenir toute construction.



## N

**Nantissement** : contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier pour garantir sa dette (nantissement de parts de société par exemple).



## P

**Parement** : face d'un matériau utilisé en revêtement, souvent pour son aspect décoratif. Briques de parement, pierres de parement...

**Parpaings** : blocs de béton formant l'épaisseur d'une paroi. Sont généralement utilisés pour les murs de refend.

**Pièces principales** : Ce sont les pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambre, salle de séjour, cuisine comportant une porte ou porte-fenêtre accédant à une terrasse accessible, pour l'habitation ; la salle de bains n'est pas une pièce principale ; bibliothèque, locaux de bureaux, ateliers, où les personnes travaillent, etc...). Cette notion résulte du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles

doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

**Pièces secondaires ou de service** : Ce sont plus particulièrement les cuisines ne comportant pas de porte ou porte-fenêtre donnant accès à une terrasse accessible, salle de bains, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, dépendance, lingerie...

**Pierre agrafée** : la pierre agrafée est une lamelle de pierre qui vient en habillage d'une surface. Sa méthode de découpage et de pose la rend simple et rapide d'utilisation, elle peut également offrir des découpes originales.

**Pont thermique** : partie d'un ouvrage, non isolé thermiquement et provoquant des pertes de chaleur importantes.

**Prise de jour des baies des pièces principales** : C'est l'ensoleillement minimal annuel dont doivent bénéficier les pièces principales, au moyen des baies. Le minimum devrait être fixé par le Code de la Construction et de l'Habitation ou le Règlement Sanitaire Départemental. Pour des raisons historiques complexes, ce minimum n'existe plus nulle part mais il en reste une trace dans l'article R 111-17 du Code de l'Urbanisme pour les immeubles de plus de 15 logements. Il s'agit de 2 heures par jour, 200 jours par an. Du fait que l'article R 111-17 n'est pas d'ordre public, cette norme ne s'applique pas obligatoirement lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols est en vigueur. L'ensoleillement minimal des constructions ne dépend donc que des prospects, dans le cas général.

**Promesse de vente** : Engagement préalable à l'acte de vente, réalisé sous seing privé ou devant professionnel. Cet avant contrat oblige souvent l'acheteur à verser un acompte (indemnité d'immobilisation) au titre de la réservation du bien.



## R

**Radier** : dalle en béton armé servant de fondation à une construction.



## S

**Second œuvre** : tout ce qui ne fait pas partie du « gros œuvre » et donc tout ce qui ne constitue pas la structure porteuse d'un bâtiment.

**Soutènement** (Mur de) : construction destinée à résister à la poussée des terres.

**Subrogation** : substitution dans un rapport juridique d'une personne ou d'une chose.

**Superstructure** : ensemble des constructions situées au-dessus du niveau du sol. Au contraire, l'ensemble des constructions enterrées se nomment l'infrastructure.

**Surface habitable** : surface de plancher calculée après déduction des murs, cloisons, escalier et gaines. Ne sont pas comptés non plus les caves, sous-sol, garage, balcon et combles non aménagés ainsi que les zones de l'habitation d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**Surface hors œuvre brute (SHOB)** : totalité de la surface des planchers, murs extérieurs

compris.

**Surface hors œuvre nette (SHON)** : totalité de surface des planchers moins ce qui n'est pas aménageable (combles, sous-sols non aménageables, terrasses, emplacement de véhicules...).

**Syndic de copropriété** : Voté par une assemblée générale de propriétaires, le syndic est élu pour assurer le gestion courante de l'immeuble, de la comptabilité à l'application du règlement de vie de l'immeuble.



## T

**Taloché** : Se dit d'un revêtement (béton, plâtre, enduit...) étendu à l'aide d'une planche munie d'un manche sur une de ses faces et appelée « taloche »

**Travertin** : Pierre calcaire, compacte, largement utilisée dans les entrées d'immeuble.

**Trémie** : Ouverture dans un plancher destinée généralement à laisser passer l'escalier.



## V

**Valeur vénale** : Valeur marchande d'un bien.

**Vase d'expansion** : Réservoir situé en haut des installations de chauffage à eau chaude et absorbant la dilatation de l'eau due à la température.

**Vide sanitaire** : Vide, situé entre la dalle de rez-de-chaussée et le sol, d'au moins environ 20 centimètres et destiné à ventiler les constructions qui ne comporte pas de sous-sol.

**Voligeage** : Ensemble des lattes (voliges) sur lesquelles sont fixées les tuiles ou les ardoises d'un toit.

**Vue** : C'est, en application du Code Civil, le parallépipède vertical auquel toute baie a droit au devant de la paroi du balcon ou de toute autre saillie en élévation de la façade (articles 678 et suivants du Code Civil). Ce parallépipède ne doit jamais empiéter sur le fonds voisin et réciproquement les constructions édifiées sur le fonds voisin ne doivent jamais empiéter sur lui. La vue, contrairement à l'opinion courante, n'est en aucune façon le droit de voir l'horizon.

