

LE LEXIQUE DU PRÊT IMMOBILIER

papernest



Mis-à-jour le 18/08/2020



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier

papernest est un service de courtage immobilier en ligne qui négocie les meilleurs taux du marché pour les particuliers qui souhaitent contracter un prêt immobilier.



Grâce à notre web-application 100% en ligne, nous proposons de réaliser une simulation de crédit immobilier de manière totalement gratuite et sécurisée et de prendre en rendez-vous avec nos experts.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier



Le site internet de papernest dédié à la thématique du crédit immobilier renseigne les internautes sur les démarches de simulation de prêt et aide ainsi à trouver le meilleur taux.

Nous répondons aux demandes des internautes qui cherchent à réaliser une simulation pour leur crédit immobilier et qui ont besoin de réponses précises sur le sujet, c'est pour cela que nous avons créé ce lexique afin de démystifier le crédit immobilier.



Aussi, plus d'une personne sur trois affirme que l'acquisition d'un bien est un projet plus engageant que la signature qu'un mariage. Si beaucoup de personnes ne connaissent pas encore assez bien le rôle du courtier immobilier lors de l'acquisition d'un bien, il s'agit d'un service de plus en plus demandé.

Pourquoi ? Tout simplement parce qu'il fait économiser du temps mais aussi de l'argent.



En effet, le courtier immobilier aide à contracter un crédit au meilleur taux pour financer votre projet immobilier grâce à son rôle d'intermédiaire entre vous et les banques. Aussi, le courtier immobilier vous accompagne de la constitution de votre dossier à la signature du prêt. C'est lui qui présente votre dossier aux organismes bancaires et qui va négocier le meilleur taux pour vous.



papernest fait partie des nouveaux acteurs 100% en ligne qui vous permettent de trouver le meilleur taux.

Faites vous accompagner par nos courtiers professionnels afin pour le financement de votre projet immobilier.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

SOMMAIRE

A		11
	<u>Abattement</u>	11
	<u>Accession dans l'ancien</u>	11
	<u>Accession dans le neuf</u>	12
	<u>Accession seule</u>	12
	<u>Achat en indivision</u>	12
	<u>Acompte</u>	12
	<u>Acquéreur</u>	12
	<u>Acquisition de logement neuf achevé</u>	12
	<u>Acquisition de logement neuf non achevé</u>	12
	<u>Acte authentique</u>	13
	<u>Acte de vente</u>	13
	<u>Acte notarié</u>	13
	<u>Acte sous seing privé</u>	13
	<u>Activité du marché des crédits exprimé en nombre de prêts</u>	13
	<u>Activité du marché des crédits exprimé en production</u>	13
	<u>ADIL / ANIL</u>	13
	<u>Administrateur de biens</u>	13
	<u>Agent immobilier</u>	13
	<u>Aides personnalisées au logement (APL)</u>	14
	<u>Amortissement</u>	14
	<u>Amortissement constant</u>	14
	<u>Amortissement in fine</u>	14
	<u>Amortissement négatif</u>	14
	<u>ANAH</u>	14
	<u>Année glissante</u>	15
	<u>Annuité</u>	15
	<u>Apport personnel</u>	15
	<u>Arrhes</u>	15
	<u>Assiette</u>	15
	<u>Assurance</u>	15
	<u>Assurance décès-invalidité</u>	16
	<u>Assurance dommages-ouvrages</u>	16
	<u>Assurance Emprunteur</u>	16
B		16
	<u>Bail</u>	16



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier

<u>Bailleur</u>	<u>16</u>
<u>BBC (Bâtiment Basse Consommation)</u>	<u>16</u>
<u>C</u>	<u>17</u>
<u>Cadastre</u>	<u>17</u>
<u>Calcul en différentiel</u>	<u>17</u>
<u>Cap</u>	<u>17</u>
<u>Capacité de remboursement</u>	<u>17</u>
<u>Capital</u>	<u>17</u>
<u>Capital restant dû</u>	<u>17</u>
<u>Caution</u>	<u>18</u>
<u>CCMI (contrat de construction de maison individuelle)</u>	<u>18</u>
<u>Co-emprunteur</u>	<u>18</u>
<u>Collectivité territoriale</u>	<u>18</u>
<u>Compromis de vente</u>	<u>18</u>
<u>Conditions suspensives</u>	<u>18</u>
<u>Constructeur</u>	<u>19</u>
<u>Contrat de prêt</u>	<u>19</u>
<u>Contrat de réservation</u>	<u>19</u>
<u>Convention AERAS</u>	<u>19</u>
<u>Copropriété</u>	<u>19</u>
<u>Coût moyen d'une opération</u>	<u>19</u>
<u>Coût relatif moyen</u>	<u>19</u>
<u>Coût total du crédit</u>	<u>20</u>
<u>Créancier</u>	<u>20</u>
<u>Crédit à la consommation</u>	<u>20</u>
<u>Crédit à taux fixe et à échéance progressive</u>	<u>20</u>
<u>Crédit à taux révisable</u>	<u>20</u>
<u>Crédit affecté</u>	<u>20</u>
<u>Crédit amortissable</u>	<u>20</u>
<u>Crédit capé</u>	<u>21</u>
<u>Crédit cautionné</u>	<u>21</u>
<u>Crédit in fine</u>	<u>21</u>
<u>Crédit modulable</u>	<u>21</u>
<u>Crédit non affecté</u>	<u>21</u>
<u>Crédit relais</u>	<u>21</u>
<u>Débirentier</u>	<u>22</u>
<u>Débours</u>	<u>23</u>
<u>Délai de réflexion</u>	<u>23</u>
<u>Délai de rétractation</u>	<u>23</u>
<u>Dépôt de garantie</u>	<u>23</u>
<u>Différé d'amortissement partiel</u>	<u>24</u>
<u>Différé total</u>	<u>24</u>



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

<u>Diagnostic de Performance Energétique (DPE)</u>	<u>24</u>
<u>Droit de préemption</u>	<u>24</u>
<u>Droit de suite</u>	<u>24</u>
<u>Droits de mutation</u>	<u>24</u>
<u>Duplex</u>	<u>24</u>
<u>Durée d'amortissement</u>	<u>24</u>
<u>E</u>	<u>24</u>
<u>Échéance</u>	<u>24</u>
<u>Eco prêt à taux zéro (éco-PTZ)</u>	<u>25</u>
<u>Effet de levier</u>	<u>25</u>
<u>Émolument</u>	<u>25</u>
<u>Etat des lieux</u>	<u>25</u>
<u>Euribor</u>	<u>25</u>
<u>E</u>	<u>25</u>
<u>FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier)</u>	<u>26</u>
<u>Frais d'acquisition</u>	<u>26</u>
<u>Frais de dossier</u>	<u>26</u>
<u>Frais de mainlevée</u>	<u>26</u>
<u>Franchise</u>	<u>26</u>
<u>G</u>	<u>26</u>
<u>Garantie</u>	<u>26</u>
<u>Garantie de bon fonctionnement</u>	<u>27</u>
<u>Garantie de livraison à prix et délai convenu</u>	<u>27</u>
<u>Garantie de parfait achèvement</u>	<u>27</u>
<u>Garantie de premier rang</u>	<u>27</u>
<u>Garantie de second rang</u>	<u>27</u>
<u>Garantie décennale</u>	<u>28</u>
<u>H</u>	<u>29</u>
<u>Héritier réservataire</u>	<u>29</u>
<u>Hors assurance</u>	<u>29</u>
<u>Hypothèque</u>	<u>29</u>
<u>I</u>	<u>30</u>
<u>Incapacité Temporaire de Travail (ITT)</u>	<u>30</u>
<u>Indemnités de remboursement anticipé (IRA)</u>	<u>30</u>
<u>Indicateur de solvabilité</u>	<u>30</u>
<u>Indivision</u>	<u>30</u>
<u>Intérêts</u>	<u>30</u>
<u>Intérêts intercalaires</u>	<u>30</u>
<u>Invalidité Permanente Partielle (IPP)</u>	<u>31</u>
<u>Invalidité Permanente Totale (IPT)</u>	<u>31</u>



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier

	<u>Investissement locatif</u>	31
L		
	<u>Lissage des crédits</u>	32
	<u>Location meublée</u>	32
	<u>Logement ancien</u>	32
	<u>Logement neuf</u>	32
	<u>Loi Carrez</u>	32
	<u>Loi Scrivener</u>	33
	<u>Lotissement</u>	33
M		34
	<u>Mainlevée</u>	34
	<u>Maître d'oeuvre (MOE)</u>	34
	<u>Maître d'ouvrage</u>	34
	<u>Mandat de recherche de financement</u>	34
	<u>Marge hypothécaire</u>	34
	<u>Modulation d'échéances</u>	35
N		
	<u>Nantissement</u>	36
	<u>Notaire</u>	36
	<u>Nu-propriétaire</u>	36
O		
	<u>Offre de prêt</u>	37
P		
	<u>PAS</u>	38
	<u>Pénalités de remboursement anticipé</u>	38
	<u>Permis de construire</u>	38
	<u>PIBOR</u>	38
	<u>PLU</u>	38
	<u>Plus-value immobilière</u>	38
	<u>Prêt amortissable</u>	39
	<u>Prêt Conventionné</u>	39
	<u>Prêt fonctionnaire</u>	39
	<u>Prêt gigogne</u>	39
	<u>Prêt hypothécaire</u>	39
	<u>Prêt in fine</u>	39
	<u>Prêt modulable</u>	39
	<u>Prêt multipalier</u>	40
	<u>Prêt relais</u>	40
	<u>Prêt sec</u>	40
	<u>Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)</u>	40



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

<u>Primo-accédant</u>	40
<u>Privilège de prêteur de deniers (PDD)</u>	40
<u>Promesse de vente</u>	40
<u>Promoteur</u>	41
<u>Prêt à taux zéro plus (PTZ+)</u>	41
Q	
<u>Quittance</u>	42
<u>Quotité</u>	42
R	
<u>Rachat de crédit</u>	43
<u>Remboursement par anticipation</u>	43
<u>Réserve héréditaire</u>	43
<u>Résidence principale</u>	43
<u>Résidence secondaire</u>	43
<u>Revenu cadastral</u>	43
<u>Revenu foncier</u>	44
<u>Revenus globaux</u>	44
S	
<u>Saisie</u>	45
<u>SCI (Société Civile Immobilière)</u>	45
<u>SCI d'attribution</u>	45
<u>SCI de construction-vente</u>	45
<u>SCI de jouissance à temps partagé</u>	45
<u>SCI de location</u>	45
<u>Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)</u>	46
<u>Soulte</u>	46
<u>Souplex</u>	46
<u>Syndic de copropriété</u>	46
I	
<u>Tableau d'amortissement</u>	47
<u>TAEG</u>	47
<u>Taux capé</u>	47
<u>Taux d'endettement</u>	47
<u>Taux d'intérêt</u>	47
<u>Taux de l'usure</u>	48
<u>Taux fixe</u>	48
<u>Taux nominal</u>	48
<u>Taux périodique</u>	48
<u>Taux proportionnel</u>	48
<u>Taux révisable ou variable</u>	48



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

<u>Taxe d'habitation</u>	48
<u>Taxe foncière</u>	49
<u>Taxe locale d'équipement</u>	49
<u>Taxes immobilières</u>	49
<u>TEG</u>	49
<u>U</u>	50
<u>Usufruit</u>	50
<u>V</u>	51
<u>Valeur locative</u>	51
<u>Valeur vénale</u>	51
<u>Vente à terme</u>	51
<u>Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)</u>	51
<u>Vente en viager</u>	51
<u>Z</u>	52
<u>Zonage des communes</u>	52



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

A

Abattement

Un abattement est une réduction de la base d'imposition. C'est un pourcentage forfaitaire que l'on soustrait aux revenus fiscaux. Quand la base d'imposition diminue, il en est de même pour les impôts.

Accession dans l'ancien

Cet indicateur prend en compte uniquement les opérations de financement de biens immobiliers anciens pour l'acquisition de la résidence principale. On exclut les biens anciens acquis à des fins d'investissement locatif ainsi que les résidences secondaires.

Accession dans le neuf

Cet indicateur prend en compte uniquement les opérations de financement de biens immobiliers neufs pour l'acquisition de la résidence principale. On exclut les biens neufs acquis à des fins d'investissement locatif ainsi que les résidences secondaires.

Accession seule

Le marché de l'accession seule prend en compte uniquement les opérations de financement afin d'acquérir une résidence principale occupée par le propriétaire. On exclut les autres destinations d'acquisition comme les résidences secondaires, l'investissement locatif ou encore les travaux seuls.

Achat en indivision

L'achat en indivision permet à plusieurs personnes (couple ou non) d'acheter un bien ensemble. Lors de l'achat du bien, il faut signer une convention d'indivision définissant la quote-part de chacun. Ces parts ne sont pas nécessairement égales.

Acompte

Un acompte est une somme d'argent versée au vendeur en cas d'exécution différée du contrat de vente : c'est un paiement partiel de la somme due. En cas d'inexécution de l'acte de vente, l'acompte doit être restitué à l'acheteur, sauf dispositions contraires.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Acquéreur

On parle d'acquéreur lorsqu'une personne achète et détient un bien immobilier suite à une acquisition immobilière.

Acquisition de logement neuf achevé

Cette forme d'acquisition, aussi appelée "vente clef en main", implique un transfert de propriété à l'acte de vente, ce qui suppose une disponibilité immédiate du logement.

Acquisition de logement neuf non achevé

Le logement est mis en vente avant la fin de sa construction. On peut acquérir le bien immobilier sous forme de vente à terme, vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Acte authentique

L'acte authentique ou l'acte notarié est un document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi française (notaire, huissier de justice, officier d'état civil) permettant d'obtenir l'exécution forcée.

Acte de vente

L'acte de vente, ou titre de propriété, est un acte notarié : il est donc établi par un notaire. Sa signature est l'étape définitive d'une transaction immobilière. Le notaire est garant de l'acte de vente et est le seul à pouvoir émettre le titre de propriété à confier à l'acheteur.

Acte notarié

L'acte notarié, ou acte authentique, est un document rédigé conformément aux formalités légales par un officier public habilité par la loi française (notaire, huissier de justice, officier d'état civil) permettant d'obtenir l'exécution forcée.

Acte sous seing privé

L'acte sous seing privé (ou signature privée) est, contrairement à l'acte authentique, un acte rédigé et signé par les parties contractantes sans que la présence d'un officier public (comme un notaire) ne soit requise en vue de régler le contrat.

Activité du marché des crédits exprimé en nombre de prêts

Indicateur illustrant l'évolution de nombre de prêts immobiliers accordés



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Activité du marché des crédits exprimé en production

Indicateur illustrant l'évolution du volume des prêts immobiliers en montant de crédits

ADIL / ANIL

L'ANIL est l'Agence Nationale pour l'information sur le Logement. Créée en 1975, elle permet à tous l'accès à l'information sur les thématiques liées au logement. Les ADIL sont les Agences Départementales d'Information sur le Logement.

Administrateur de biens

L'administrateur de biens est le mandataire d'un propriétaire ou d'un syndicat, pour gérer un ou plusieurs biens immobiliers locatifs.

Agent immobilier

L'agent immobilier est l'intermédiaire dans les transactions portant sur les biens immobiliers : locations et ventes. Il peut être indépendant ou employé par une entreprise : c'est l'agence immobilière.

Aides personnalisées au logement (APL)

Les Aides Personnalisées au Logement (APL) sont des aides octroyées par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) dans le but d'aider à payer un loyer ou des mensualités de crédit. Elles ne concernent que la résidence principale. Le montant et l'attribution des APL varient en fonction des revenus et de la composition du foyer fiscal.

Amortissement

L'amortissement est le remboursement du capital emprunté selon des échéances définies par un calendrier. On parle de période d'amortissement : période où le capital commence à être remboursé. Cette période diffère selon la nature du prêt.

Amortissement constant

Lors de la souscription d'un crédit à amortissement constant, la somme remboursée est la même à chaque échéance. Le montant à rembourser diminue dans le temps puisque la part des intérêts sur le capital restant dû diminue.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Amortissement in fine

Lors de la souscription d'un prêt in fine, le remboursement du capital emprunté est effectué seulement lors de la dernière échéance. Seuls les intérêts et les frais d'assurances sont remboursés lors des échéances précédentes.

Amortissement négatif

Lors de la souscription d'un crédit à échéances constantes ou d'un prêt différé, on parle d'amortissement négatif quand les intérêts calculés sont supérieurs au montant de l'échéance. Dans ce cas, aucun capital n'est remboursé. Au contraire, la différence entre le montant des intérêts et le montant de l'échéance s'ajoute au capital restant dû.

ANAH

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics et du ministère de l'Economie et des Finances. Sa mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales.

Année glissante

L'année glissante est une période de 12 mois qui se termine au dernier mois entier passé.

Annuité

Échéance de périodicité annuelle d'une partie du capital emprunté et des intérêts.

Apport personnel

L'apport personnel est une somme exigée qui sert à financer une partie d'une acquisition immobilière. Les banques préfèrent généralement un apport personnel d'au moins 10% sur le prix d'acquisition. C'est un élément déterminant pour la négociation et la fixation d'un prêt immobilier.

Arrhes

Les arrhes sont des sommes versées par un client avant la livraison des biens ou avant l'achèvement d'une prestation de service. L'abandon des arrhes constitue l'abandon d'un contrat. Dans le cas d'une vente, l'acheteur se réserve ainsi le droit de ne pas donner suite.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Assiette

En fiscalité, l'assiette désigne la somme servant de base au calcul d'un impôt. Pour un crédit, l'assiette est utilisée pour le calcul des garanties correspond au montant du capital emprunté ou du capital restant dû.

Assurance

Lors de la souscription d'un prêt immobilier, l'emprunteur doit souscrire à une assurance afin de protéger le prêteur des risques susceptibles d'empêcher le remboursement de l'emprunt. Certaines garanties sont facultatives et d'autres obligatoires comme la garantie décès, la garantie Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (PTIA), Invalidité Permanente et Totale (IPT), Invalidité Professionnelle (IP PRO) ou Invalidité Permanente et Partielle (IPP).

Assurance décès-invalidité

L'assurance décès-invalidité est généralement exigée par la banque lors d'un crédit immobilier. En effet, si l'assuré vient à décéder avant la fin du contrat de prêt, l'assureur rembourse l'établissement prêteur (la banque) pour le capital restant dû proportionnellement à la quotité assurée.

Assurance dommages-ouvrages

Cette assurance doit être souscrite lorsque vous faites construire une maison individuelle ou faites faire des travaux,. Elle protège le particulier en cas de sinistre. Elle peut permettre l'indemnisation ou la mise en place des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement.

Assurance Emprunteur

L'assurance emprunteur permet à l'organisme prêteur de se prémunir en cas de défaut de paiement de l'emprunteur. Elle est payée tous les mois et fait donc partie intégrante des mensualités de remboursement de votre crédit immobilier. L'assurance de prêt n'est pas obligatoire légalement mais est généralement exigée par la banque, la rendant indispensable de fait.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

B

Bail

Le bail est un document qui définit les relations contractuelles entre un propriétaire et un locataire.

Bailleur

Le bailleur désigne une personne physique ou morale propriétaire d'un bien immobilier le mettant en location. Il y a la signature d'un contrat de bail avec le locataire.

BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Le label « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) est attribué aux logements neufs dont la consommation énergétique globale est inférieure à 50 kWh par an et par mètre carré.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

C

Cadastre

Le cadastre est un document établi au niveau communal qui recense toutes les propriétés foncières. Ce document fixe la valeur locative des propriétés qui servent de base aux impôts locaux.

Calcul en différentiel

Ce calcul est une formule qui permet d'augmenter sa capacité d'emprunt lors d'un investissement locatif. Le calcul de l'endettement en différentiel est : $((\text{mensualité du prêt locatif} - \text{les revenus locatifs pondérés à 70 ou 80\%}) + \text{charges}) / \text{le revenu professionnel}$

Cap

Certains prêts immobiliers proposent des taux variables avec un cap, c'est à dire un taux plancher et un taux plafond que le taux variable ne peut pas franchir.

Capacité de remboursement

Le remboursement d'un prêt est ponctué par des mensualités que vous devez payer chaque mois, jusqu'à ce que vous ayez fini de rembourser votre crédit. La capacité de remboursement sert donc à définir le montant des mensualités et la durée de l'emprunt. Généralement, on considère que le montant de tous les remboursements ne peut dépasser 33% des revenus nets.

Capital

Le capital d'un prêt immobilier désigne le montant emprunté.

Capital restant dû

Le capital restant dû est la partie du capital qui n'a pas encore été remboursée, c'est-à-dire le montant qu'il reste à rembourser au créancier.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Caution

La caution est une personne s'engageant à rembourser les sommes dues à un créancier (banque, propriétaire...) quand le débiteur n'y parvient pas par ses propres moyens. On distingue deux types de caution : la caution simple et la caution solidaire. Cette notion ne doit pas être confondue avec la notion de garantie : pour la location d'un appartement, on utilise communément l'expression "verser une caution" alors qu'il faudrait dire "verser un dépôt de garantie".

CCMI (contrat de construction de maison individuelle)

Le contrat CCMI est réglementé afin de protéger le maître d'ouvrage. Il s'applique à toute personne qui se charge de la construction d'une maison d'après un plan qu'il a proposé.

Co-emprunteur

Le contrat de prêt peut être signé par une personne seule ou par un emprunteur et un co-emprunteur qui s'engagent réciproquement et solidairement sur les obligations contractuelles.

Collectivité territoriale

Une collectivité territoriale ou locale est une division administrative au-dessous du niveau de l'État : communes, départements, régions.

Compromis de vente

Le compromis de vente est un avant-contrat engageant à la fois le vendeur et l'acheteur à conclure la vente à un prix déterminé en commun. Si l'une des deux parties renonce à la transaction, l'autre peut engager une action en justice et exiger des dommages et intérêts. Aussi appelé "promesse synallagmatique de vente", sa signature s'accompagne du versement d'un pourcentage du prix du bien (de 5 à 10%) par l'acheteur. Cette somme s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié. Atout non négligeable à prendre en compte : contrairement à la promesse de vente, le compromis n'est pas soumis à un enregistrement auprès des services fiscaux, ce qui réduit les frais.

Conditions suspensives

Lors de la signature d'une promesse ou d'un compromis de vente, acheteur et vendeur peuvent décider d'un commun accord d'y insérer des clauses suspensives. Elles peuvent permettre la nullité du pré-contrat si certains événements surviennent avant la vente définitive. Par exemple, il peut s'agir d'un refus de prêt de la part de la banque ou la découverte d'une servitude d'urbanisme grave. Dans ce cas les sommes versées par l'acquéreur en amont lui sont restituées entièrement.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Constructeur

Un constructeur est une personne qui construit ou fait construire des monuments. Généralement tout architecte, entrepreneur ou technicien ou encore mandataire assimilé à un locateur d'ouvrage.

Contrat de prêt

Le contrat de prêt est un acte juridique écrit qui précise les différentes obligations et les engagements du prêteur (comme la banque) ainsi que ceux de l'emprunteur. Le contrat de prêt se voit appliquer des règles de droit précises. L'essentiel des textes se retrouve dans le code de la consommation et dans le code monétaire et financier.

Contrat de réservation

Le contrat de réservation (ou préliminaire) intervient lors d'une vente VEFA, il détermine les conditions dans lesquelles la vente se fera. Ce contrat engage le vendeur, si le programme est commencé, à réserver un logement à l'acquéreur.

Convention AERAS

La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) offre des solutions aux personnes présentant un risque aggravé de santé du fait d'une maladie ou d'un handicap pour faciliter leur accès au crédit immobilier.

Copropriété

La copropriété est un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Elle est répartie par lots, chacun ayant la propriété exclusive d'une partie privative et une quote-part dans la copropriété pour les parties communes

Coût moyen d'une opération

Lors d'une acquisition ou une construction il s'agit du prix d'achat incluant les frais d'agence et les frais de notaire. S'il s'agit de travaux, ce sont des dépenses engagés par le ménage.

Coût relatif moyen

Le coût relatif moyen est le coût d'achat (prix d'achat + frais d'agence + frais de notaire) dépensé par un ménage et exprimé en années de revenus du ménage. On l'exprime généralement en base 100.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Coût total du crédit

Lorsqu'on souscrit à un crédit, il faut prendre en compte toutes les charges liées à ce crédit : intérêts, frais d'assurance, frais de dossier et de garantie. Le coût total du crédit est donc égal à la somme de toutes les mensualités moins le capital emprunté.

Créancier

Le créancier est une personne physique ou morale détenant un titre de dette sur l'emprunteur. On peut distinguer différents types de créanciers en fonction de l'ordre de priorité de remboursement de leur créance lorsque l'emprunteur fait défaut. Cela dépend de la nature et du rang de la garantie qui aura été prise

Crédit à la consommation

Le crédit à la consommation est une opération d'un montant inférieur à 75 000€. Un établissement de crédit met à la disposition d'un emprunteur une somme d'argent pour lui permettre de financer des biens et services à usage non professionnel et non immobiliers. Il peut être affecté (pour un achat précis : voiture, etc..) ou non affecté.

Crédit à taux fixe et à échéance progressive

Le crédit à taux fixe et à échéance progressive permet d'obtenir des mensualités plus faibles au début des remboursements. En effet l'échéance est augmentée d'un certain pourcentage chaque année. Cependant, il sera plus cher qu'un crédit à échéance constante.

Crédit à taux révisable

Le crédit à taux révisable est un crédit dont le taux varie à la baisse ou à la hausse avec le temps selon les modalités du contrat.

Crédit affecté

Le crédit affecté est un crédit octroyé pour le financement d'un bien ou un service déterminé (auto, moto). Le crédit immobilier est nécessairement un crédit affecté, le contrat de crédit affecté peut être annulé si l'achat du bien ou du service ne se réalise pas.

Crédit amortissable

Crédit dont les échéances (ou mensualités) remboursent à la fois du capital et des intérêts, à l'inverse d'un remboursement à terme ou in fine.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Crédit capé

Le crédit capé est un crédit encadré par un cap, c'est à dire un taux plafond et un taux plancher définis.

Crédit cautionné

Le crédit cautionné permet à un emprunteur de faire appel à un organisme de cautionnement (caution bancaire ou mutuelle) pour garantir son prêt immobilier.

Crédit in fine

Le crédit in fine est un crédit où l'on ne rembourse que les intérêts au fil des mensualités. L'emprunteur rembourse le montant du capital en une seule fois à la fin du crédit.

Crédit modulable

Le crédit modulable est un crédit qui permet à son souscripteur de pouvoir modifier le montant de ses échéances en fonction de ses besoins.

Crédit non affecté

Le crédit non affecté est un crédit pour lequel l'emprunteur dispose de la somme empruntée à sa guise, elle n'est pas associée à l'achat d'un bien précis. C'est le cas de certains crédits à la consommation comme les crédits renouvelables ou revolving.

Crédit relais

Le crédit relais est un crédit utilisé pour l'achat de bien immobilier dans l'attente de la revente d'un autre bien. La banque prête une somme (entre 70 & 80% de la valeur du bien estimée à la vente) en attendant son remboursement in fine suite à la vente du bien initial.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

D

Débirentier

Le débirentier est un acheteur dans une vente en viager, il verse une rente viagère au vendeur.

Débours

Le débours est l'ensemble des frais engagés par le notaire pour le compte de son client. Il peut s'agir par exemple du cadastre, du conservatoire des hypothèques...

Délai de réflexion

Lors d'un crédit immobilier, l'emprunteur doit attendre dix jours calendaires francs (entiers) et non dix jours ouvrés, après réception de l'offre de prêt avant de la signer et de la retourner

Délai de rétractation

Après la signature d'un compromis de vente, l'acheteur possède un droit de rétractation valable 10 jours calendaires (et non 10 jours ouvrés) à compter de la date de signature. Si l'acheteur se rétracte dans ce délai, l'avant-contrat est annulé sans pénalité.

Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme versée par le locataire et conservée par le propriétaire tout le temps de la location. Il s'agit d'une réserve dans laquelle le propriétaire peut puiser si le locataire lui doit de l'argent.

Différé d'amortissement partiel

Il s'agit d'une période durant laquelle le remboursement du capital n'est pas effectif, l'emprunteur paie seulement les intérêts et l'assurance à chaque échéance



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Différé total

Il s'agit d'une période durant laquelle ni le remboursement du capital ni celui des intérêts n'est effectif, l'emprunteur paie seulement l'assurance à chaque échéance.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) est un diagnostic réalisé sur les biens immobiliers. Il évalue la consommation d'énergie et l'impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Droit de préemption

Il s'agit d'un droit pour une personne publique (comme une collectivité territoriale) d'acheter un bien immobilier en priorité.

Droit de suite

Il s'agit d'un droit octroyé au créancier pour saisir et vendre un bien hypothéqué, même si ce dernier a changé de propriétaire

Droits de mutation

Les droits de mutations sont les droits et taxes versés au notaire au nom de l'État lorsqu'un bien immobilier change de propriétaire, quel que soit le type de vente.

Duplex

Le duplex est un type d'appartement composé de deux étages reliés par un escalier intérieur.

Durée d'amortissement

La durée d'amortissement est la durée durant laquelle le crédit est remboursé en capital. La durée peut être différente de la durée totale du crédit si celui-ci comprend une période de différé.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

E

Échéance

L'échéance est le nom de l'opération consistant à rembourser périodiquement un crédit, elle est caractérisée par sa date et sa périodicité.

Eco prêt à taux zéro (éco-PTZ)

L'éco prêt à taux zéro, ou éco PTZ, est un prêt aidé par l'Etat dans le but de financer des changements énergétiques dans un logement. Afin de bénéficier de ce prêt il faut être propriétaire du logement, que les travaux concernent les changements énergétiques et qu'ils soient réalisés par un professionnel reconnu RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Effet de levier

L'effet de levier intervient lorsqu'on s'endette pour réaliser un investissement, en général à un taux d'endettement. Par exemple, si une personne s'endette à 1% pour un investissement locatif qui rapporte 2,5%, elle bénéficie de l'effet de levier.

Émoluments

L'émolument est la rémunération perçue par le notaire.

Etat des lieux

Un état des lieux est l'acte qui décrit et fait l'inventaire d'un espace locatif (appartement, maison, mais aussi local professionnel). Ce dernier permet de vérifier qu'aucun dommage n'a été commis par le locataire pendant la durée de son bail.

Euribor

Le taux Euribor est le taux moyen auquel les banques se prêtent de l'argent entre elles. Ce taux sert souvent de référence pour des crédits à taux variables. Par exemple, une banque peut vous proposer un prêt à un taux Euribor + 1%.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

F

[FNAIM \(Fédération Nationale de l'Immobilier\)](#)

La FNAIM est une union de syndicats professionnels qui exercent dans le domaine de l'immobilier en France.

[Frais d'acquisition](#)

Les frais d'acquisition sont les frais qui s'ajoutent au prix d'achat d'un bien immobilier, ils sont composés d'impôts payés à l'État (TVA immobilière). Ils sont réglés au notaire, qui est l'intermédiaire qui garantit la vente.

[Frais de dossier](#)

Lorsqu'on souscrit à un crédit immobilier, l'emprunteur doit payer des frais de dossier à la banque. Ils sont généralement compris entre 1% et 1,5% du capital emprunté et diffèrent selon le type de prêt et l'organisme prêteur.

[Frais de mainlevée](#)

Les frais de mainlevée interviennent lorsqu'un emprunteur fait lever l'hypothèque sur un bien. Ils sont constitués des frais de notaire avec une TVA à 20%, des honoraires de celui qui a conservé l'hypothèque, de tous les frais administratifs et des droits d'enregistrement. Généralement ces frais s'élèvent à environ 0,7% du montant du capital emprunté.

[Franchise](#)

La franchise correspond au différé, la période entre le moment où l'emprunteur reçoit la somme empruntée et le moment où il commence à rembourser son crédit via le versement de mensualités. Dans le cas d'une assurance, il s'agit de la période entre la survenance d'un événement couvert et le moment où le remboursement est effectif.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

G

Garantie

Une garantie constitue une obligation contractuelle qui engage le garant envers l'acquéreur lors de la vente d'un bien ou un service.

Garantie de bon fonctionnement

La garantie de bon fonctionnement est une garantie prise par les constructeurs et entrepreneurs. Elle permet de vous couvrir contre les défauts de fonctionnements des équipements installés dans un logement pendant deux années suivant la remise des clefs

Garantie de livraison à prix et délai convenu

Cette garantie entre dans le cadre du CCMI (le contrat de construction de maison individuelle) et oblige le constructeur à livrer le bien dans les délais et au prix mentionné dans le contrat.

Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement est une garantie prise par les constructeurs et entrepreneurs. Elle permet de vous couvrir contre les dégâts constatés dans l'année qui suit la fin de la construction.

Garantie de premier rang

Lorsqu'une banque bénéficie d'une garantie de premier rang, elle est prioritaire sur l'hypothèque d'un bien immobilier en cas de défaut de l'emprunteur.

Garantie de second rang

Lorsqu'une banque bénéficie d'une garantie de second rang, elle ne sera remboursée qu'après que les prêteurs bénéficiant d'une garantie de premier rang auront été remboursés dans le cas d'un bien hypothéqué.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Garantie décennale

La garantie de bon fonctionnement est une garantie prise par les constructeurs et entrepreneurs. Pour 10 ans, elle protège sur les risques liés à la structure de la maison et les malfaçons qui rendraient le bien impropre à l'habitation.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

H

Héritier réservataire

L'héritier réservataire est un héritier qui ne peut pas être écarté de la succession. Les principaux héritiers réservataires sont les enfants du défunt. A défaut, le conjoint survivant le devient. Une certaine quantité de l'héritage est réservée à l'héritier réservataire : il s'agit de la réserve héréditaire.

Hors assurance

Le taux moyen hors assurance est la moyenne des taux d'intérêts des crédits. Appelé aussi taux nominal, il n'inclut aucuns frais liés au crédit, contrairement au TAEG.

Hypothèque

L'hypothèque est une forme de garantie sur le paiement de la dette contractée pour un bien immobilier.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Incapacité Temporaire de Travail (ITT)

L'Incapacité Temporaire de Travail (ITT) est la période durant laquelle, suite à une maladie ou à un accident, une personne est médicalement reconnue incapable d'exercer physiquement une activité.

Indemnités de remboursement anticipé (IRA)

Les indemnités de remboursement anticipé sont les frais appliqués en cas de remboursement anticipé d'un prêt immobilier. Indiqués dans le contrat, ils s'élèvent généralement à six mois d'intérêts (les six mois suivant la date du remboursement anticipé) et sont plafonnés à 3% du capital restant dû avant le remboursement anticipé.

Indicateur de solvabilité

L'indicateur de solvabilité est un indicateur de la capacité à acheter des particuliers. Il rapporte le coût mensuel des emprunts au revenu des emprunteurs. Il fait intervenir le niveau des taux d'intérêt du marché, la durée des prêts accordés, le taux d'apport personnel des emprunteurs, le revenu des ménages concernés ainsi que le coût des opérations immobilières.

Indivision

Lorsque plusieurs personnes possèdent ensemble un bien, on parle d'indivision. Une indivision peut provenir d'un achat ou d'un héritage par exemple. Les personnes ayant acheté le bien sont les indivisaires et leur part dans l'indivision est proportionnelle au montant payé lors de l'achat.

Intérêts

Les intérêts sont la rémunération d'un prêt. Ils sont versés généralement en mensualités, c'est le revenu dû par l'emprunteur au prêteur (dans le cas d'un prêt immobilier à la banque).

Intérêts intercalaires

Lors de la souscription d'un crédit avec déblocage progressif des fonds, tant que les fonds ne sont pas totalement débloqués, l'emprunteur rembourse des intérêts intercalaires, calculés sur le montant des fonds débloqués.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Invalidité Permanente Partielle (IPP)

L'IPP (Invalidité Permanente Partielle) est une garantie qui couvre en cas d'accident ou de maladie qui affecterait l'état physique ou mental d'une personne (à un taux d'invalidité entre 33% et 66%) et prend en charge ses mensualités de crédit immobilier.

Invalidité Permanente Totale (IPT)

L'IPT (Invalidité Permanente Totale) est une garantie qui couvre en cas d'accident ou de maladie qui affecterait l'état physique ou mental d'une personne à un taux d'invalidité supérieur à 66% et prend en charge ses mensualités de crédit immobilier.

Investissement locatif

L'investissement immobilier locatif désigne le fait d'acheter un bien immobilier dans le but de le louer selon une période donnée dans le but d'en obtenir des revenus et de se constituer un patrimoine immobilier. Ce dernier est très prisé par les Français car il peut être très rentable et permet de bénéficier d'avantages fiscaux.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)



Lissage des crédits

Le lissage des crédits est une technique qui permet d'homogénéiser les mensualités de vos différents prêts. L'intérêt principal est d'avoir le même montant de mensualité chaque mois.

Location meublée

Lorsqu'on parle de location meublée, il faut proposer un logement équipé du mobilier nécessaire à la vie courante. Ces équipements sont décrits par la loi du 6 Juillet 1989.

Logement ancien

On parle d'un logement ancien lorsque le bien est un logement de plus de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une mutation (changement de propriétaire).

Logement neuf

On parle d'un logement neuf lorsque sa construction est inférieure à 5 ans et qu'il n'a pas été habité durant cette période (par le propriétaire ou un locataire).

Loi Carrez

La loi Carrez ou loi n°96-1107 fait obligation au vendeur de mentionner dans le texte de toute promesse ou compromis de vente la superficie vendue. La surface indiquée exclut les parties des locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m.

Loi Scrivener

La loi Scrivener ou loi n°79-596 est aussi appelée "loi de rétractation". Elle renforce la sécurité de l'emprunteur dans le cadre de l'obtention d'un prêt immobilier notamment concernant les délais de rétractation, les informations transmises dans l'offre de prêt.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Lotissement

Un lotissement est constitué d'un ensemble de lots en vue de construire des habitations. Ces lots peuvent être vendus ensemble ou séparément.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

M

Mainlevée

La mainlevée est une procédure, généralement payante, permettant de mettre fin à une hypothèque.

Maître d'oeuvre (MOE)

La personne commanditée pour gérer la construction du bien est le maître d'oeuvre (MOE) : il s'occupe de trouver les artisans, réceptionner les devis, coordonner les différents corps de métier...

Maître d'ouvrage

Le commanditaire du projet de construction est le maître d'ouvrage (MOA) : il décide du budget et des moyens alloués à la construction. Si un particulier fait construire sa propre maison, il est lui-même le maître d'ouvrage.

Mandat de recherche de financement

Le mandat est un document conférant à une personne (morale ou physique) le droit d'exécuter certaines tâches pour une autre personne (morale ou physique). Lors d'un crédit immobilier, l'emprunteur peut mandater un courtier immobilier en signant un mandat de recherche de financement. Ce mandat est obligatoire afin de conférer au courtier le droit de représenter l'emprunteur auprès des différentes banques. Il est important de noter qu'un mandat n'est pas exclusif.

Marge hypothécaire

La marge hypothécaire est la somme que la banque peut prêter en contrepartie de l'hypothèque prise sur un bien. Il s'agit du montant du prêt hypothécaire auquel l'emprunteur a le droit. La marge hypothécaire est le montant estimé du bien que l'emprunteur souhaite mettre en hypothèque, multiplié par le ratio hypothécaire. Généralement ce ratio est compris entre 70% et 80%.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Modulation d'échéances

Si cela est stipulé dans le contrat au moment de l'octroi du prêt, un emprunteur a la possibilité de faire varier ses mensualités à la hausse ou à la baisse en conservant le même taux. La modulation d'échéances change proportionnellement la durée et le coût total du crédit, à la hausse ou à la baisse. Les conditions de modulation varient d'une banque à l'autre.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

N

Nantissement

Le nantissement est une garantie qui donne au créancier le droit à un bien immobilier ou mobilier (assurance vie par exemple) du débiteur. Ce bien est en garantie durant toute la durée du prêt et ne peut être débloqué qu'une fois le prêt arrivé à échéance. Il permet donc au créancier de se couvrir en cas de défaut de paiement sur l'emprunt.

Notaire

Le notaire est un officier public nommé par l'autorité publique. Il est chargé d'établir tous les actes et contrats afin d'établir un caractère authentique (acte de vente, succession, etc...)

Nu-propriétaire

Un propriétaire est dit nu-propriétaire lorsqu'il n'a pas la jouissance du bien (l'usufruit), celle-ci bénéficiant à un tiers que l'on appelle l'usufruitier.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

O

Offre de prêt

L'offre de prêt est le document officiel référençant toutes les conditions de votre crédit. La banque doit obligatoirement vous fournir ce document, que vous devez signer après votre délai de réflexion de dix jours.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

P

PAS

Le PAS signifie Prêt à l'accession sociale. Il s'agit d'un prêt destiné à favoriser les familles à revenus modestes à accéder au titre de propriétaire de leur logement. Les banques qui l'accordent sont conventionnées par l'État pour financer l'achat ou la construction, y compris des travaux dans le cadre d'agrandissement de logement. Le PAS est soumis à conditions de ressources.

Pénalités de remboursement anticipé

On parle de pénalité de remboursement anticipé pour désigner les frais de remboursement anticipé d'un prêt immobilier. Ces frais sont généralement plafonnés à 3% du capital restant dû ou encore à 6 mois d'intérêts.

Permis de construire

Le permis de construire, aussi appelé permis de construction, est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Il concerne la réalisation ou la modification d'une construction en fonction des règles d'urbanisme de la commune.

PIBOR

Paris Interbank Offered Rate (PIBOR) fut le taux de référence du marché monétaire en Franc Français, il a été remplacé en 1999 par l'Euribor.

PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est le document qui définit les règles de l'urbanisme au niveau d'une commune ou d'un groupe de communes.

Plus-value immobilière

La plus-value immobilière désigne le fait de vendre son bien à un prix supérieur à celui auquel on l'a acheté.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier

Préavis

Le préavis est un document transmis à une autre personne dans le but de mettre fin à un contrat.

Prêt à échéances constantes

Dans ce type de prêt, les échéances remboursent chaque mois une portion du montant de départ. Au fil du temps, il y a une baisse des intérêts et une augmentation de la partie du capital à rembourser.

Prêt à échéances progressives

Dans ce type de prêt, le montant des mensualités augmente chaque année, le rythme est décidé à la signature du prêt. Ce prêt a pour avantage d'avoir des mensualités faibles au début du prêt et de tirer avantage de la hausse de revenu future.

Prêt à paliers

Lorsqu'un emprunteur a contracté plusieurs prêts immobiliers pour le financement d'un même projet immobilier, il est possible de souscrire à un prêt à paliers. Cela permet de ne rembourser qu'une mensualité constante tous crédits confondus sur la durée du prêt à paliers et ainsi éviter le chevauchement des prêts.

Prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ s'adresse à ceux qui n'étaient pas propriétaires de leur logement au cours des 24 derniers mois et qui souhaitent faire l'acquisition de leur logement principal. Ce prêt aidé par l'Etat est une aide financière pour financer une partie du bien. La somme dépend de la localisation du bien et des ressources de l'emprunteur.

Prêt Accession Sociale (PAS)

Le prêt d'accession sociale (PAS) est un type de prêt conventionné qui vise à favoriser l'achat immobilier des foyers ayant des revenus modestes. Il faut que la banque ait passé une convention avec l'Etat et il sert à financer soit la construction soit l'achat d'un bien immobilier. Le PAS est soumis à conditions de ressources.

Prêt Action Logement (PAL)

Le prêt d'action logement était anciennement appelé prêt 1% logement. Ce prêt permet aux salariés ou préretraités du privé de financer leur achat ou construction avec un taux réduit. Il est destiné à compléter un autre prêt – ou votre apport si vous en avez un.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Prêt amortissable

Lors d'un prêt amortissable, le remboursement du capital emprunté se fait au fil du temps. Les intérêts dépendent du capital restant dû et s'abaissent progressivement. Il existe différents types de prêt amortissables : in fine, taux fixe, taux variable.

Prêt Conventionné

Le prêt conventionné est un prêt attribué sans condition de ressources et pouvant potentiellement financer 90% du montant de l'opération d'acquisition. Il ouvre également le droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

Prêt fonctionnaire

Le prêt fonctionnaire est un prêt réservé aux titulaires de la fonction publique. Il s'agit d'un prêt proposé par le Crédit foncier de France.

Prêt gigogne

Un prêt gigogne consiste en l'imbrication de plusieurs crédits immobiliers en une seule et même mensualité. On associe un prêt de courte durée (taux bas) et un prêt de longue durée (taux haut), ce qui permet de réduire le coût global de votre crédit.

Prêt hypothécaire

Le prêt hypothécaire est rattaché au bien immobilier. Vous mettez ainsi votre bien en garantie pour assurer le remboursement de votre crédit au prêteur. Il permet d'obtenir des liquidités sans avoir à vendre son bien immobilier. Cependant en cas de défaut de paiement, la banque a le droit de saisir le bien immobilier hypothéqué et de le vendre aux enchères.

Prêt in fine

Il s'agit d'un prêt où l'on ne rembourse que les intérêts au fil des mensualités. À la fin du prêt, le montant du capital emprunté est remboursé en une seule fois. Le principal avantage de ce prêt est de réaliser chaque mois d'importantes économies sur ses mensualités, bien que le montant des intérêts soit plus élevé que sur un prêt amortissable.

Prêt modulable

Le prêt modulable vous permet de moduler son prêt pour augmenter ou baisser le montant de ses remboursements mensuels. Autrement dit, soit vous augmentez la mensualité, soit vous allongez la durée de prêt, soit vous reportez une ou plusieurs mensualités, soit vous procédez au remboursement anticipé.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Prêt multipalier

Le prêt multipalier vous permet de fusionner tous les prêts immobiliers qu'ils soient classiques, aidés ou subventionnés. Cela permet à l'emprunteur d'obtenir une mensualité identique durant toute sa durée d'emprunt, lui permettant de réaliser des économies sur les intérêts dus.

Prêt relais

Si vous voulez acheter un bien immobilier mais que vous n'avez pas encore vendu votre logement actuel pour le financer, sachez que vous pouvez contracter un prêt relais pour réaliser cette transaction ! Vous rembourserez ensuite le prêt relais en un paiement à la banque, quand la vente de votre ancien logement sera effectuée.

Prêt sec

Lorsque vous souscrivez à un prêt dans une banque et que vous n'avez pas d'autres comptes enregistrés ou crédits dans cette banque, il s'agit d'un prêt sec.

Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)

C'est une aide accordée aux personnes physiques qui réalisent des travaux d'amélioration, de sécurité, de salubrité et de confort, mais également des travaux d'adaptation aux besoins des personnes âgées ou handicapées. Ces travaux doivent être effectués dans la résidence principale, elle-même vieille d'au moins 20 ans.

Primo-accédant

Le primo-accédant est une personne ou un couple qui n'a pas été propriétaire d'une résidence principale durant les deux dernières années. Vous bénéficiez d'avantages très intéressants comme une baisse de la TVA, un prêt immobilier à taux zéro (PTZ+) ou encore un prêt conventionné.

Privilège de prêteur de deniers (PDD)

Le privilège de prêteur de deniers est une garantie qui donne la priorité de remboursement à celui qui la possède en cas de défaut de l'emprunteur. Il s'agit d'un acte notarié, qui ne peut être utilisé que dans le cas où le prêt finance une habitation déjà construite.

Promesse de vente

Il s'agit d'un acte juridique qui relie le vendeur et l'acheteur, et qui engage le vendeur à vendre le bien à un prix donné : c'est donc une option d'achat qui est accordée au vendeur, valable pour un temps déterminé (généralement entre un et trois mois).



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

La promesse de vente est unilatérale : elle est signée par le vendeur qui s'engage vis-à-vis de l'acheteur, alors que le compromis de vente est bilatéral et est signé par les deux parties. La promesse n'est pas sans conséquence pour l'acheteur, car il verse un pourcentage du prix du bien (souvent 5 à 10%) au moment de la signature de la promesse. En cas de désistement de l'acheteur et de non réalisation des clauses suspensives, cette somme indemnise le vendeur.

Enfin, la promesse de vente doit être enregistrée à la recette des impôts, ce qui implique des frais de 125€.

Promoteur

Le promoteur immobilier est un professionnel du monde de la construction immobilière. Il peut s'agir aussi bien d'une personne physique que d'une personne morale. Dans ce dernier cas, il peut s'agir d'une société de promotion immobilière regroupant plusieurs associés, eux-mêmes promoteurs.

Prêt à taux zéro plus (PTZ+)

Le prêt à taux zéro plus reprend les codes du prêt à taux zéro : il vous permet d'emprunter une somme d'argent, prêtée par l'État, sans que vous n'ayez à rembourser les intérêts liés à cet emprunt. Vous ne remboursez que la somme obtenue grâce à ce crédit immobilier pour financer votre projet.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)



Quittance

C'est le justificatif mensuel envoyé par un propriétaire (ou son gestionnaire mandaté) au locataire pour le paiement du loyer et de ses charges.

Quotité

Une quotité d'assurance désigne une répartition de la couverture entre emprunteurs et correspond à la part de capital à garantir. Par exemple, pour un prêt de 200 000 €, un emprunteur bénéficiant d'une quotité de 50 % sera couvert à hauteur de 100 000 €, soit la moitié du capital emprunté.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

R

Rachat de crédit

Le rachat de crédit (également connu sous le nom de regroupement de crédit) immobilier désigne le fait de diminuer la somme du remboursement mensuel en rassemblant vos crédits contractés. Cela permet de réduire le nombre de mensualités en augmentant en revanche la durée du remboursement de votre prêt immobilier.

Remboursement par anticipation

Cette opération consiste à rembourser tout ou partie du capital emprunté avant l'échéance de votre prêt. Le remboursement anticipé est courant en cas de revente du bien ou suite à une importante rentrée d'argent. Une pénalité de 0 à 3% du capital restant dû sera exigée.

Réserve héréditaire

La réserve héréditaire est la portion de la succession qui est réservée par la loi aux héritiers réservataires. Les principaux héritiers réservataires sont les enfants du défunt. A défaut, le conjoint survivant le devient.

Résidence principale

Votre résidence principale est votre lieu d'habitation au 31 décembre de l'année de perception des revenus. À savoir : un mobile home (ou maison mobile) peut être considéré comme résidence principale.

Résidence secondaire

La résidence secondaire ou « occasionnelle » est selon la définition de l'Insee, une habitation servant notamment de logement de villégiature à ses propriétaires ou locataires, ceci uniquement pour des périodes de courtes durées durant l'année (vacances, week-end, loisirs, etc.)

Revenu cadastral

Le revenu cadastral est égal à la valeur locative cadastrale moins un abattement forfaitaire de 50%.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Revenu foncier

Le revenu foncier est le revenu qu'un propriétaire perçoit lorsqu'il loue un bien immobilier.

Revenus globaux

Les revenus globaux sont les revenus perçus sur une année fiscale à laquelle on soustrait les charges déductibles.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

S

Saisie

Procédure judiciaire lors de laquelle un débiteur en défaut de paiement se voit saisir par le créancier ses biens mobiliers ou immobiliers dans le but de rembourser ses dettes. Dans le cas de la saisie immobilière, cela signifie que le créancier bénéficie d'une hypothèque ou d'un privilège immobilier.

SCI (Société Civile Immobilière)

En droit, une société civile immobilière est une société civile, qui a un objet immobilier. Une SCI permet d'optimiser la gestion, l'achat et la location (voire même la revente) d'un bien immobilier entre plusieurs associés. En effet, souscrire un crédit immobilier SCI permet d'accéder à un montage juridique facilitant considérablement la gestion et le développement d'un patrimoine immobilier.

SCI d'attribution

La SCI d'attribution est le statut le plus commun pour les SCI. Elle a pour but l'acquisition ou la construction d'un ensemble immobilier voués, par la suite, à être partagé afin que les fractions soient attribuées aux différents associés de la SCI.

SCI de construction-vente

La SCI de construction vente est une structure permettant de construire un bien immobilier et de le revendre aussitôt dans le but de réaliser un bénéfice.

SCI de jouissance à temps partagé

La SCI de jouissance à temps partagé est plus connue sous l'appellation de « multipropriété ». Chacun des actionnaires dispose d'une période d'occupation définie pendant l'année.

SCI de location

La SCI de location est une forme de société civile immobilière réunissant au moins 2 associés œuvrant pour la gestion d'un patrimoine en vue de sa mise en location.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI)

La SCPI est une société d'investissement basé sur le principe "Pierre-Papier". L'investisseur détient de l'immobilier sous forme de part (papier) et non pas l'immobilier en direct (pierre).

Soulte

La soulte correspond à la part rachetée de la propriété d'un bien partagé entre plusieurs personnes. Le rachat de soulte doit être effectué devant un notaire.

Souplex

Le souplex peut être un amalgame entre duplex et sous-sol, il s'agit d'un appartement sur plusieurs niveaux dont un en sous-sol.

Syndic de copropriété

Le syndic de copropriété est une personne physique ou morale chargée de la représentation du syndicat de copropriété et de l'administration des parties communes d'une copropriété.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

T

Tableau d'amortissement

Le tableau d'amortissement est le document qui indique sous forme d'échéancier, la somme due par l'emprunteur à chaque échéance. Il détaille le capital, les intérêts, la prime relative aux assurances éventuelles et le capital restant dû. Ce document est rattaché à l'offre de prêt.

TAEG

Le taux annuel effectif global (TAEG), anciennement appelé taux effectif global (TEG), représente le coût total du crédit pour le consommateur. Il est exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit. Il s'agit du montant que vous devrez verser en plus de la somme effectivement empruntée. Il est plus important que le taux nominal. Le TAEG permet la comparaison entre les offres de prêt de plusieurs établissements prêteurs.

Taux capé

Le taux capé s'applique dans le cadre d'un prêt capé, il s'agit du taux plafond et du taux plancher qui sont définis avant la signature du crédit. Le taux appliqué aux mensualités varie entre ces deux taux.

Taux d'endettement

Généralement, en France, le taux d'endettement acceptable pour un crédit immobilier ne dépasse pas les 33 % des revenus, bien qu'il ne s'agisse que d'un nombre indicatif. Selon la situation de l'emprunteur ce pourcentage est susceptible de changer.

$(\text{Charges}/\text{Revenus}) \times 100 = \text{taux d'endettement}$

Par exemple, pour un ménage avec un revenu de 1500€ ainsi que 500€ de charges cela donne donc : $(500 / 1500) \times 100 = 33,33 \%$

Taux d'intérêt

Dans le cadre d'un prêt immobilier, le taux d'intérêt fait référence au pourcentage, fixé à l'avance, que l'emprunteur devra verser à la banque qui lui prête une somme d'argent afin de financer son projet immobilier.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur papernest.com/simulation-credit-immobilier

Taux de l'usure

Le taux d'usure est le taux maximum légal, fixé par la Banque de France, que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un crédit. Ce dernier est fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant.

Taux fixe

Le taux fixe est le taux favorisé par les banques et les emprunteurs car ce dernier est le taux de sécurité. Dès que l'offre de prêt est signée, il reste le même du déblocage des fonds jusqu'à la dernière mensualité du crédit.

Taux nominal

Le taux nominal est le taux d'intérêt défini au moment de la souscription d'un prêt. Il doit être inscrit dans le contrat qui lie les deux parties, il peut être variable ou fixe.

Taux périodique

Le taux périodique sert à calculer les intérêts d'une mensualité sur la base du capital restant dû.

Taux proportionnel

Lors de la souscription d'un prêt immobilier, le taux d'intérêt nominal est appliqué au capital emprunté et par convention il s'agit du taux appliqué sur une année. Pour calculer le taux d'intérêt applicable à une période donnée, on parle de taux proportionnel. Pour le calculer, il faut utiliser la formule suivante : Taux nominal * durée de la période (un mois) / Durée de l'année = taux périodique proportionnel.

Exemple : $1,60 \% \times 1 / 12 = 0,13 \%$

Taux révisable ou variable

Contrairement au taux fixe, le taux variable permet d'emprunter à un taux d'intérêt réévalué en fonction d'un indice de référence (souvent l'Euribor). L'établissement financier ajoute ensuite une marge à cet indice de référence, en fonction de la situation de l'emprunteur.

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est un impôt local qui dépend des caractéristiques de votre logement, de sa localisation et de votre situation personnelle (revenus, composition du foyer...) au 1er janvier. Vous devez la payer si vous êtes propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit de votre habitation principale. Vous devrez également la payer pour votre résidence secondaire si vous en avez une. La



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

taxe d'habitation est en passe de disparaître définitivement pour tous les foyers qu'importe leur revenu en 2023.

Taxe foncière

La taxe foncière est un impôt local annuel dû par le propriétaire détenant le projet au 1er janvier de l'année. Dans le cas de la vente du bien, on peut inclure une clause dans le contrat stipulant un partage de l'impôt au prorata du nombre de mois dans le logement. Lorsqu'on fait construire son propre logement, il est possible d'être exonéré de la taxe foncière durant 2 ans.

Taxe locale d'équipement

Appelée aussi la taxe régionale, cette taxe concerne les communes de plus de 10 000 habitants et elle est payable pour toute personne effectuant des travaux de construction ou d'agrandissement.

Taxes immobilières

Les taxes immobilières regroupent les trois types de taxes concernant les biens immobiliers : taxe d'habitation (pour le moment), taxe foncière et taxe locale d'équipement.

TEG

Le TEG (Taux Effectif Global) est l'ancien nom donné jusqu'en 2016 au TAEG.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

U

Usufruit

L'usufruit est le droit d'utiliser un bien et d'en percevoir les revenus sans en être propriétaire. L'usufruitier a des droits et obligations. Le droit à l'usufruit est temporaire.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)



Valeur locative

La valeur locative d'un bien immobilier est calculée en fonction de plusieurs critères liés au logement. Fixée par l'administration fiscale, la valeur locative dépend de la catégorie, la superficie du logement et l'évaluation du confort.

Valeur vénale

La valeur vénale d'un appartement ou d'un immeuble correspond au prix auquel il pourrait être vendu selon le prix du marché (offre et demande).

Vente à terme

La vente à terme est une alternative à la vente en viager. C'est un contrat de vente suivant lequel un vendeur cède son bien à un acquéreur contre le paiement d'une somme au comptant, puis des versements sur une durée prévue à l'avance (10 à 20 ans).

Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

La VEFA est un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire, communément appelé "vente sur plan" car l'acheteur achète le bien avant sa construction.

Vente en viager

Lors d'une vente en viager, le vendeur (le crédientier) reste dans le logement et l'acheteur (débientier) ne pourra occuper le bien immobilier qu'au décès du vendeur ou à la renonciation du droit d'usage.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)

Z

Zonage des communes

Le plafond de revenu des ménages ayant droit à certains prêts aidés (PTZ, PAS...) est défini selon quatre zones géographiques : c'est le zonage des communes. Ces zones sont déterminées en fonction des revenus de la région et du prix de l'immobilier entre autres.



papernest, votre courtier immobilier 100% en ligne

Contactez votre expert crédit au **01 85 65 76 77** (appel gratuit) ou
retrouvez-nous sur [papernest.com/simulation-credit-immobilier](https://www.papernest.com/simulation-credit-immobilier)