

Lexique Immobilier - définitions de termes utilisés dans le domaine de l'immobilier

1. **Achat en État Futur d'Achèvement** : Achat d'un bien immobilier sur plan impliquant son paiement au fur et à mesure de l'avancée du chantier de construction.
2. **Accord de principe** : L'accord de principe désigne un document remis par la banque qui atteste de sa volonté de poursuivre les démarches d'emprunt lors d'une acquisition. Il ne possède pas de valeur officielle.
3. **Acompte** : Somme versée par un acheteur au moment de la signature de la promesse de vente d'un bien immobilier achevé. Généralement, l'acompte correspond à 10% de la valeur de vente du logement.
4. **Acte authentique de vente** : Contrat rédigé par le notaire scellant une vente immobilière et rendant définitivement et irrévocablement propriétaire du bien celui qui achète.
5. **Administrateur** : Personne élue par l'assemblée générale, ayant pour tâche de gérer la PPE conformément aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de la loi et du RAU. Pouvoir exécutif.
6. **Agent immobilier** : Intermédiaire exerçant sur le marché immobilier et mettant en relation vendeurs et acheteurs.
7. **Alcôve** : Recoin aménagé dans une pièce pouvant accueillir par exemple une table, un lit, etc.
8. **Alignements** : Limite de construction sur le plan de la commune.
9. **Amortissement** : Remboursement échelonné d'une dette hypothécaire, en général seul le 2 rang doit être amorti avant 65 ans révolus.
10. **Aménagement du territoire** : En Suisse, cette notion se réfère à l'utilisation du sol, en particulier à l'activité de l'Etat visant à une utilisation judicieuse et mesurée du sol, ainsi que l'occupation rationnelle du territoire.
11. **Aménagements extérieurs** : Aménagements prévus dans le cadre d'un projet immobilier se trouvant autour des bâtiments construits (exemple : routes, places, jardins, zones vertes, places de jeux, canalisations...). Lesdits aménagements font parties du prix de revient d'un plan financier.
12. **Amortissement direct** : Paiement régulier d'un montant à l'institut financier pour diminuer la dette hypothécaire, en général par annuité fixe.
13. **Amortissement indirect** : Paiement régulier d'un montant sur un compte, en général une police d'assurance sur la vie qui est transféré à terme fixe à l'institut financier pour amortir en une fois la dette hypothécaire ou une partie de celle-ci.
14. **Annuité** : Un montant constant est prévu pour payer les intérêts passifs et l'amortissement de la dette. Au début, une plus forte partie de ce montant sera destinée aux intérêts puis, au fil des ans, la partie des intérêts diminuera au profit de l'augmentation du remboursement.
15. **Apport personnel** : Somme apportée par l'acheteur en personne pour financer l'acquisition d'un bien immobilier.

16. **Arcade** : Surface située principalement au rez-de-chaussée d'un immeuble dont l'usage n'est pas une habitation : activité commerciale ou administratives, professions libérales.
17. **Architecte** : Personne qui réalise des plans cherchant à concilier les aspects esthétiques, pratiques, techniques, économique, et les contraintes résultant de la volonté politique du canton, dans le but d'édifier des bâtiments et des aménagements paysagés.
18. **Arrêté de mise en location** : Approbation, par l'OCLPF, de l'état locatif provisoire d'un immeuble locatif construit en zone de développement jusqu'à l'obtention définitive des prestations de la General Housing Act. Ce document permet de conclure des baux et ainsi, de louer l'immeuble.
19. **Arrêté départemental** : Obtention par le maître de l'ouvrage des prestations prévues dans la LGL comme la subvention, l'exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire et le taux d'imposition réduit.
20. **Assainissement des bâtiments** : Désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout à l'égout.
21. **Assemblée générale constitutive** : Assemblée tenue après l'établissement de l'acte constitutif, rédigé par le notaire, visant à procéder aux différentes nominations réglementaires et à approuver un budget de fonctionnement, notamment.
22. **Assemblée générale ordinaire** : Organe suprême du pouvoir législatif de la PPE, qui prend l'ensemble des décisions concernant la PPE et son administration. Elle se réunit une fois par an, six mois après la clôture des comptes.
23. **Assurance ménage** : Contrat qui couvre les dommages causés aux effets personnels du preneur d'assurance dans son ménage. La couverture de base couvre les dommages dus à un incendie, aux événements naturels, aux dégâts d'eau et au vol au domicile.
24. **Assurance RC (responsabilité civile)** : Contrat qui garantit les conséquences pécuniaires encourues par l'assuré lorsque celui-ci cause un dommage matériel ou corporel à un tiers que ce soit par sa négligence, son imprudence, ses enfants, préposés, animaux ou autres dont il est responsable.
25. **Attestation de charge fiscale** : Document établi à l'attention des copropriétaires listant le montant des charges d'entretien de leur bien qui peut être fiscalement déduit.
26. **Autorisation de construire** : Document nécessaire lorsque l'on souhaite effectuer des travaux, notamment de surélévation, modification ou démolition d'une construction, abattage d'un arbre si protégé. Il faut alors effectuer une demande auprès du DALE, qui délivre l'autorisation, après consultation de ses différents services. Il existe différents types de requête, qui varient en fonction de la nature et de l'importance des travaux nécessaires : la demande définitive (DD) qui est la plus courante, mais également la demande préalable (DP), l'autorisation en procédure accéléré (APA), l'autorisation par annonce de

travaux (APAT), la demande complémentaire, ou encore la demande de renseignement (DR). Ces points sont régis par les articles 7 et suivants du règlement sur les constructions et installations diverses (RCI).

27. **Avant-contrat** : Contrat par lequel un vendeur prend l'engagement de réserver tout ou partie d'un immeuble à un acheteur.
28. **Bail** : Contrat selon lequel une partie, appelée le bailleur, confère à une autre partie, appelée le preneur ou le locataire, le droit d'usage d'un bien immobilier pour un certain temps, moyennant le versement d'un loyer.
29. **Bailleur** : Un bailleur désigne une personne physique ou morale (banque, mutuelle, compagnie d'assurance), généralement propriétaire d'un bien immobilier et qui met celui-ci en location. Il signe dans ce cadre un contrat de bail avec son locataire, qui offre à ce dernier la jouissance du bien en échange du versement d'un loyer mensuel.
30. **Bien immobilier** : Terme désignant tout ce qui ne peut être déplacé tel une maison, un appartement, un terrain à bâtir ou un fonds de commerce
31. **Biens-fonds** : Propriété sur le sol à l'intérieur de limites, y compris tous les bâtiments, plantations, etc.
32. **Boiler/chauffe-eau** : Le chauffe-eau est un équipement domestique ou industriel servant à chauffer de l'eau à l'aide d'une source d'énergie, qui peut être l'électricité, le gaz, le fioul ou l'énergie solaire. Les chauffe-eaux électriques fonctionnent soit avec une résistance chauffante, soit, pour les chauffe-eaux thermodynamiques, plus récents, avec une pompe à chaleur.
33. **Cadastre** : Registre public qui regroupe les plans et cartes établis à la suite de relevés topographiques et d'opérations administratives et dresse l'état de la propriété foncière d'un territoire, permettant ainsi de délimiter les différentes parcelles.
34. **Cahier de répartition des locaux (PPE)** : Document officiel, inscrit au Registre Foncier, mentionnant les lots, millièmes (quote-parts), surfaces et désignations des objets d'un bâtiment, auquel sont annexées les servitudes d'usage privatif.
35. **Calcul en m³** : Calcul d'une pièce fermée selon les dimensions métriques pour les assurances ou selon les normes SIA pour les instituts bancaires notamment.
36. **Capacité de remboursement** : Montant maximum de mensualités qu'un acheteur est en mesure de rembourser en prenant en compte sa situation et ses revenus.
37. **Casatex** : Réduction de droits d'enregistrement lors d'un achat de bien immobilier de CHF 15'000.- (chiffre indexés chaque année), à condition que l'immeuble dont la propriété est transférée, serve de résidence principale pour l'acquéreur et n'excède pas le montant de 1 million (chiffre indexé chaque année). Dès l'enregistrement de la vente, l'acquéreur a un délai de 2 ans pour annoncer à l'administration que l'immeuble est sa résidence principale. Dès ce moment, il doit l'occuper pendant un période d'au moins 3 ans.
38. **Cautionnement simple** : C'est un contrat au sein duquel une personne, appelée "caution", s'engage à garantir le paiement des dettes que le locataire pourrait contracter à l'égard du bailleur. Le bailleur doit au préalable poursuivre le débiteur locataire, sans succès.

39. **Cautionnement solidaire** : Cautionnement identique au cautionnement simple hormis que le créancier n'a pas besoin de poursuivre le débiteur. Il peut s'adresser directement à la "caution".
40. **CC** : Code Civil Suisse
41. **Cédule hypothécaire** : La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier.
42. **Changement d'affectation** : Modification de la destination d'usage des locaux (habitation, commercial, etc.) soumise en règle générale à une demande d'autorisation auprès de l'Etat.
43. **Charges de copropriété** : Dépenses nécessaires à la vie des parties communes d'un immeuble partagé entre plusieurs propriétaires.
44. **Châssis de fenêtre** : Le châssis de fenêtre est dans une fenêtre, le cadre rigide qui supporte le vitrage. Le châssis doit en outre permettre l'ouverture de la fenêtre, participe à l'isolation thermique, à l'isolation acoustique de l'ensemble fenêtre, contribue à la ventilation et à la sécurisation des locaux qu'il ferme.
45. **Code des obligations - CO** : Texte de loi qui règle les obligations en droit privé suisse. L'obligation est un lien juridique entre deux personnes en vertu duquel l'une d'elle est tenue envers l'autre d'effectuer une prestation. La huitième partie de ce recueil, le bail à loyer, règle les droits d'usage des biens immobiliers.
46. **Coefficient de pondération** : Chiffre servant au calcul de la valeur vénale selon le rapport entre la valeur de rendement et la valeur réelle.
47. **Commission de conciliation** : La commission départementale de conciliation est un organisme de médiation. Elle intervient lorsqu'il y a désaccord entre un propriétaire et un locataire, afin de résoudre le litige à l'amiable.
48. **Compromis de vente** : Contrat signé entre acheteur et vendeur relatif à un bien immobilier achevé et en vertu duquel les deux parties doivent respecter des obligations réciproques. Premier document à signer devant le notaire avec l'acquéreur, il nous engage à vendre et lui à acheter après un délai de rétractation de 10 ans.
49. **Condition résolutoire** : Condition qui, si elle se réalise, conduit à une annulation de l'obligation
50. **Condition suspensive** : Condition qui, si elle se réalise, conduit à une suspension de la validité d'un contrat.
51. **Conseil de propriété** : Organe facultatif, élu par l'assemblée générale, ayant pour tâche d'assister et de conseiller l'administrateur dans son travail et de représenter les copropriétaires auprès de celui-ci.
52. **Constructions mobilières** : Constructions pouvant être déplacées.
53. **Consolidation hypothécaire** : Transformation du crédit de construction en crédit hypothécaire. En général, la consolidation est effectuée lors de l'octroi du permis d'habiter.
54. **Coopérative d'habitation** : Société sans but lucratif visant à répondre aux besoins en logements de ses membres, par la création d'appartements présentant la meilleure qualité possible aux prix les plus favorables. L'apport initial de chaque coopérateur se fait sous la forme de l'achat de parts sociales,

dont le nombre minimum varie en fonction du nombre de pièces du logement choisi.

55. **Copropriété** : Statut juridique d'une résidence immobilière composée de parties privatives et de parties communes. Propriété fractionnée et convenue par un contrat du fait de la loi. Chaque copropriétaire peut disposer librement de sa part (droit de préemption légal des autres propriétaires). Elle a la charge de la gestion de ces dernières.
56. **Coursive** : Galerie de circulation desservant un ou plusieurs logements ou locaux utiles.
57. **Courtage** : Activité professionnelle qui consiste à mettre en relation deux personnes qui, dans le domaine qui nous intéresse, cherchent respectivement à vendre et à acheter un bien immobilier.
58. **Coût total du crédit** : Ensemble des charges supportées par un acheteur durant l'intégralité de la période de remboursement de l'emprunt.
59. **Créance chirographaire** : Prêt personnel accordé sans garantie, ne bénéficiant donc pas d'une priorité de remboursement.
60. **Crédit de construction** : Crédit octroyé par une banque ou certaines compagnies d'assurances de droit public qui sert exclusivement à financer des projets de construction (constructions neuves, transformations ou rénovations). Son utilisation se fait, en général, par l'intermédiaire d'un compte courant et ce crédit est garanti par des gages immobiliers sur l'objet financier. Au terme de la construction ou rénovation, la banque procède à la consolidation et ce crédit est ainsi transformé en un prêt hypothécaire.
61. **Crédit hypothécaire** : Prêt garanti par un gage immobilier.
62. **Crédit immobilier** : Prêt octroyé par un organisme financier en vue de l'achat d'un bien immobilier.
63. **DALE** : Département de l'aménagement, Logement et Energie (entité qui délivre les permis de construire).
64. **Débours** : Ensemble des sommes versées par le notaire pour le compte de son client afin de rémunérer des tiers ayant contribué à la réalisation de l'acte de vente.
65. **Décompte de copropriété** : Document répertoriant les charges et les recettes globales d'une copropriété. Ces charges et recettes sont ensuite réparties de manière individuelle à chaque copropriétaire selon des coefficients préalablement établis.
66. **Décompte de gestion** : Document répertoriant les charges et les revenus d'un immeuble locatif. Ce décompte permet de déterminer le solde à disposition du ou des propriétaires privés ou institutionnels.
67. **Demande d'autorisation de construire en procédure accélérée (APA)** : Demande d'autorisation de construire, déposée à l'Office des autorisations de construire, qui peut faire l'objet d'une procédure accélérée lorsqu'elle concerne les travaux suivants: modification intérieure d'un bâtiment existant (aménagement intérieurs ou rénovations intérieures); modification d'un bâtiment ne changeant pas son aspect général (rénovation de l'enveloppe); une construction nouvelle de peu d'importance ou provisoire; à titre exceptionnel, les travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

68. **Densité** : Rapport entre la surface d'un bien immobilier et le terrain qui l'accueille.
69. **Dépendances** : Pièces non habitables du logement, telles que cave, grenier, véranda, terrasse.
70. **Dépollution** : Activité qui consiste principalement à rendre le sol et le sous-sol d'une zone aptes à un nouvel usage industriel ou un usage résidentiel, voire aptes à un retour à la nature ou à un usage agricole, après qu'il ait été pollué par une activité ou un accident industriel.
71. **Dépréciation liée à la vétusté** : Perte de valeur liée au temps sur une construction immobilière par rapport à une construction neuve de même type (ex. 1% par an).
72. **DPE** : Diagnostic technique immobilière.
73. **Droit de mutation** : Ensemble des taxes perçues par le notaire pour le compte de l'Etat et des cantons.
74. **Droits d'enregistrement** : Taxe relative à l'enregistrement d'un acte relatif à la mutation d'immeuble ou de droits immobiliers
75. **Droit d'emption** : Droit qui est souvent effectué sous la forme d'une annotation dans un contrat ou d'un pacte d'emption, dans un acte authentique, et qui va conférer à l'acheteur potentiel un droit d'acquérir un immeuble à un prix et dans un délai déterminé, par une décision unilatérale. Le droit restera assujéti au terrain, même en cas de revente de l'immeuble. Ce droit n'engendre aucune obligation. Il peut être annoté au Registre Foncier. Sa durée maximale est de 10 ans.
76. **Droit d'habitation** : Confère à l'ayant droit le droit d'habiter le bien immobilier pour une durée déterminée ou à vie.
77. **Droit d'usage** : Droit permettant d'utiliser un terrain mais pas de le vendre.
78. **Droit de préemption** : Droit d'achat prioritaire permettant à une personne privée ou collectivité publique de se porter acquéreur d'un bien immobilier avant tout autre acquéreur, aux conditions et au prix fixés lors de sa mise en vente par son propriétaire.
79. **Droits de succession** : Les droits de succession sont un impôt perçu par l'administration de l'enregistrement et des droits de succession. Les droits de succession sont dus par ceux qui, à la suite d'un décès ou d'une déclaration d'absence, acquièrent des biens ou en sont bénéficiaires. Le domicile et la nationalité de l'ayant droit sont sans effet sur cette obligation.
80. **Droit de superficie** : Droit de construire sur un terrain n'appartenant pas au propriétaire du bien (servitude au registre foncier), Le droit est donné pour une période déterminée contre une location.
81. **Droit réel limité** : Droit subjectif privé qui confère à son titulaire, à l'exclusion de toute autre personne, la maîtrise partielle d'une chose (exemple : Servitudes et charges foncières, gages immobiliers).
82. **ECA** : Assurance contre l'incendie des bâtiments obligatoire dans le canton de Vaud. A Genève, l'assurance contre l'incendie peut se faire chez n'importe quel assureur.
83. **EPL** : Encouragement la propriété du logement (au moyen des piliers 2a, 2b et 3a).

84. **Equipement** : Installation technique (eau - électricité - égouts - etc.) du terrain.
85. **Espagnolette** : Tige métallique à poignée, munie de crochets à ses extrémités, servant à fermer ou à ouvrir les châssis d'une fenêtre.
86. **Etat des lieux d'entrée** : Constat de l'état des locaux loués lors de l'entrée du locataire, faisant l'objet d'un procès-verbal, ceci afin de répertorier les défauts de la chose louée en vue d'y remédier.
87. **Etat des lieux de sortie** : Constat de l'état des locaux loués lors de la sortie du locataire, faisant l'objet d'un procès-verbal, ceci afin de constater les défauts qui auraient été causés lors de l'occupation des locaux.
88. **Etat des lieux préliminaire** : Constat de l'état des locaux loués, établi avant la sortie du locataire et en vue des éventuels travaux à effectuer et de la relocation du bien.
89. **Etat locatif** : Loyers théoriques qu'il est possible d'obtenir d'un bien immobilier calculé à une date précise, qui tient compte des appartements loués, vacants et mis à disposition gratuitement.
90. **Etat locatif fiscal** : Loyers théoriques d'une année fiscale permettant à l'Administration de calculer la valeur d'un immeuble en vue de taxer le contribuable.
91. **Excaver** : Fait de percer, creuser ou de faire un trou dans le sol afin de créer un tunnel, une fosse, un chenal. Un sous-sol est dit entièrement excavé lorsque sa surface a été intégralement creusée dans la terre.
92. **Expropriation** : Soustraction ou limitation de la propriété, contre la volonté du propriétaire, pour des motifs de droit public (passage d'une route - voie ferrée - ...).
93. **Ferblanterie** : En zinc ou en cuivre, elle est connue sous le nom de communs de gouttières.
94. **Fond de rénovation** : La constitution d'un fonds de rénovation a pour but de payer les éventuels gros travaux d'entretien nécessaires au fil du temps. Dans le cas de PPE récentes, le fonds n'est pas toujours constitué dans les premières années étant donné que la construction est récente et encore sous garantie. Ce sont les propriétaires qui décident du montant à attribuer au fonds. La règle usuelle prévoit la hauteur des contributions en pourcentage de la valeur du bien immobilier, par exemple : 2,5 pour milles de CHF 3 millions.
95. **Forfait fiscal** : Le forfait fiscal, appelé officiellement « imposition d'après la dépense », est un régime d'imposition particulier défini par la Loi fédérale sur l'impôt direct (LIFD) et la Loi fédérale d'harmonisation des impôts directs (LHID) applicable à certaines catégories de personnes fortunées, de nationalité étrangère et domiciliées en Suisse. Il permet à son bénéficiaire une économie d'impôt pouvant être substantielle, mais il est assorti de conditions contraignantes.
96. **Forward** : Prime de risque que la banque additionne au taux hypothécaire lors d'une réservation de celui-ci avant le début du prêt (par exemple mois au préalable).

97. **Frais d'acquisition** : Ensemble des frais consécutifs à l'acquisition d'un bien immobilier et étant à la charge de l'acheteur.
98. **Frais d'agence** : % du prix de bien immobilier versé à l'agence qui s'est occupée de la vente d'un bien.
99. **Frais de dossier** : Frais payés par un emprunteur à un organisme financier afin que celui-ci se rémunère.
100. **Frais d'exploitation** : Coûts occasionnés au propriétaire et qui ne peuvent pas être répercutés au locataire.
101. **Frais d'investissement** : Coûts occasionnés lors d'une acquisition d'un bien immobilier (achat terrain - achat immeuble - frais de mutation - frais notarial - frais d'agence - taxes communales - ...).
102. **Frais de mutation** : Impôt versé au canton lors de transfert de propriété.
103. **Frais de notaire** : Frais composés des honoraires du notaire, du débours et des droits et taxes dus à l'occasion de toute transaction immobilière, leur montant représente environ 5% du prix d'acquisition (selon type de bien acheté).
104. **Frais secondaires** : Coûts qui ne sont pas pris en compte dans le prix d'achat d'un bien immobilier (honoraires - travaux de canalisation - droit de mutation - intérêts intercalaires).
105. **FRI** : La Fédération romande immobilière, association créée en 1925, a pour but de défendre les préoccupations et les droits du propriétaire foncier, en particulier en Suisse romande, améliorer les conditions politiques, économiques et juridiques qui régissent la propriété immobilière et encourager l'accession à la propriété du logement.
106. **Galandage/Placoplâtre** : Au sens de cloisonner, il désigne tout à la fois une cloison légère de distribution constituée de briques minces et creuses « plâtrières » posées sur chant, mais aussi ce mode de construction. Dans un sens plus récent, il désigne les contre-cloisons partielles dans lesquelles s'effacent par refoulement des panneaux coulissants. **Le placoplâtre** est un matériau se présentant sous forme de plaques de plâtre coulé entre deux feuilles de carton, qui sert de revêtement, d'isolant.
107. **Garantie de construction** : Montant porté sur un compte destiné à couvrir les réparations de travaux effectués par un maître d'état, La garantie est bloquée sur 2 ans, délais durant lequel tous les défauts doivent être réparés, Un délai de 5 ans est donné pour l'élimination de vices cachés.
108. **Habitation principale** : Lieu de résidence permanente
109. **Hypothèque** : Sûreté accordée à un créancier sur un bien immobilier en garantie du remboursement d'une dette. Elle est la garantie exigée par les établissements prêteurs.
110. **Hypothèque de 1er rang** : Papier valeur d'un ordre grevant un bien immobilier en général, correspondant au 65% du prix du bien.

111. **Hypothèque de 2^{ème} rang** : Papier valeur de moindre qualité, grevant un bien immobilier, en général 15 % en complément à un bien grevé par une hypothèque de 1er rang.
112. **Hypothèque de rang postérieur** : Papier valeur grevant un bien immobilier qui ne rentre plus dans la valeur d'avance réservée au 1er et 2ème rang.
113. **Hypothèque légale** : Créances de travaux ou de matériel non payés, inscrite au registre foncier dans un délai de 3 mois au maximum après que le travail ait été réalisé ou livraison effectuée.
114. **Inconvénients** : Indemnisation de frais contre des désagréments causés par des personnes (retard dans la construction - frais de formalité /...).
115. **Indices de dépenses de chaleur (IDC)** : Quantité annuelle d'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire d'un bâtiment rapporté à la surface chauffée.
116. **Indice des surfaces affectées à l'utilisation publique** : Rapport entre l'espace libre destiné à des aires de repos ou de jeux pour enfants et la surface de terrain imputable (indice utilisé en habitation citadine notamment).
117. **Indice du Coût de la Construction (ICC)** : Indice qui mesure l'évolution des prix des matériaux de construction. Calculé par l'Insee et publié chaque trimestre par cet institut, il est notamment utilisé par les propriétaires bailleurs pour effectuer la révision annuelle du prix des loyers.
118. **Indice d'utilisation** : Rapport entre la surface au sol d'un bien immobilier et celle du terrain. Il peut arriver que le rapport soit fait entre la surface du terrain et celle habitable.
119. **Indice suisse des prix à la consommation (ISPC)** : Mesure d'évolution des prix des biens et services consommés par les ménages résidant en Suisse.
120. **Insolvabilité** : Débiteur dans l'impossibilité de faire face à un paiement.
121. **Intérêts intercalaires** : Intérêts courus d'un crédit de construction calculés pendant la durée du chantier.
122. **Investissement locatif** : Acquisition d'un bien immobilier en vue de le mettre en location et de percevoir des loyers.
123. **Jurisprudence** : Jurisprudence désigne l'ensemble des décisions des tribunaux sur une matière, et qui constitue une source de droit. Jurisprudence désigne l'interprétation de la loi par les tribunaux. Exemple : La jurisprudence veut qu'il soit libéré, quoi que vous pensiez de cette décision.
124. **Label Minergie**: Label d'efficacité énergétique s'appliquant aux bâtiments neufs comme rénovés
125. **Lettre de rente** : Titre de gage attestant une charge foncière sur un immeuble constituée en garantie d'une créance (sans responsabilité personnelle).
126. **LDFR** : Loi fédérale sur le droit foncier rural.
127. **LFAIE (Lex Koller)** : La Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. Instaurée en 1983, elle prohibe l'acquisition d'un immeuble de

logements à tout étranger qui n'est pas au bénéfice d'un permis de séjour (permis B) ou d'établissement (permis C). La seule exception est celle de l'acquisition d'une résidence secondaire.

128. **LHID** : Loi fédérale d'harmonisation des impôts directs.
129. **Libor (Eurotrend)** : Taux du marché financier Euro plus commission pour frais de la banque, peut être assortie d'une CAP taux d'intérêt maximal). Hypothèque sans amortissement.
130. **LIFD** : Loi fédérale sur l'impôt direct.
131. **Location accession** : C'est le fait de devenir propriétaire d'un bien après l'avoir loué une certaine période.
132. **Location en meublé** : Concerne les logements loués avec la fourniture d'un mobilier suffisant à la vie quotidienne courante. Les revenus provenant de ce type de location sont assujettis à l'impôt sur le revenu pour les personnes physiques. A noter que la location meublée n'est pas réglementée.
133. **Logement LGZD** : Habitation située en zone de développement dont le loyer est contrôlé par l'Etat pendant 10 ans, dans le cadre prévu par la loi générale sur les zones de développement (LGZD).
134. **Logement subventionné HBM** : Habitation Bon Marché, subventionnée par l'Etat. Les HBM sont destinés aux personnes à revenus très modestes. Leur loyer est contrôlé pendant au minimum 20 ans.
135. **Logement subventionné HLM** : Habitation à loyer modéré, subventionnée par l'Etat. Les HLM sont destinés aux personnes à revenus modestes. Leur loyer est contrôlé pendant au minimum 20 ans.
136. **Loggia** : Balcon ouvert et abrité encastré dans une façade d'un bâtiment.
137. **Lois sur les constructions** : Règles de droit public communal ou cantonal en matière de construction.
138. **Lot de copropriété** : Parcelle délimitée et bornée faisant partie d'un lotissement. Dans le cadre d'un immeuble, partie privée (logement, cave, parking) et quote-part des parties communes d'une copropriété.
139. **Loyer** : Somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un bien (logement, garage, dépôt, bureaux, villa, etc.).
140. **Loyer échelonné** : Loyer qui évolue par paliers, fixés au préalable. Les loyers échelonnés ne peuvent être fixés que pour des contrats conclus pour une durée de 3 ans minimum.
141. **Loyer indexé** : Loyer qui suit l'évolution de l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (ISPC). Les loyers indexés ne peuvent être fixés que pour des contrats conclus pour une durée de 5 ans minimum.
142. **Loyer libre** : Loyer fixé exclusivement selon les règles du Code des obligations. Il est calculé précisément afin de permettre au propriétaire de couvrir ses frais. Un loyer couvrant les frais tient compte des critères suivants : le prix d'achat du bien, les fonds propres, les hypothèques et les frais d'achat.

143. **Lotissement** : Morcellement d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations.
144. **LPMS / CMNS** : Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.
145. **LPPL / L3PL** : Loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif.
146. **Maison mitoyenne / Maison contigüe** : Maison qui est accolée à une autre propriété, soit par le biais d'un mur extérieur qui reliera une maison à une autre, soit par le biais d'un garage attenant au garage de la propriété voisine.
147. **Maison individuelle** : Maison se trouvant au centre de sa parcelle, sans être accolée à une autre propriété.
148. **Mandat** : Acte par lequel une personne (le mandant), donne à une autre (le mandataire), le pouvoir d'accomplir en son nom et pour son compte un ou plusieurs actes juridiques, comme une vente, un achat, une location... Il est fait obligation aux agents immobiliers et administrateurs de biens de détenir un mandat de gestion pour proposer un bien à la vente ou à la location ou encore pour le gérer.
149. **Mandat de commercialisation** : Contrat par lequel le mandant confie au mandataire la mission de trouver un locataire ou un acheteur pour son bien. Le mandataire a une obligation de moyen mais pas d'obligation de résultat. Le mandant rétribue le mandataire si cela est convenu dans le contrat et le défraie de ses impenses.
150. **Mandat de gestion** : Contrat conclu entre la copropriété et la gérance ou l'administrateur, déterminant les compétences du mandataire.
151. **Maître d'ouvrage** : Personne physique ou morale pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés. Personne qui paie et qui passe commande à l'architecte pour la conception, et aux entreprises pour les travaux.
152. **Marchand de biens** : Professionnel dont l'activité consiste à acheter des immeubles pour ensuite les revendre en réalisant un bénéfice.
153. **Mise en demeure** : Lettre recommandée ou acte d'huissier de justice à un débiteur l'obligeant à exécuter ses obligations.
154. **Mitoyenneté** : Droit de propriété appartenant à deux propriétaires voisins et portant sur une construction séparant deux propriétés.
155. **MPQ** : Mandataires professionnellement qualifiés (architecte, ingénieur, ...)
156. **Multipropriété** : Propriété partagée par plusieurs individus ayant réalisé l'acquisition ensemble.
157. **Montant du gage** : Part en % de la valeur d'un bien qui est garanti par une hypothèque (gage immobilier).
158. **Mutation** : Transfert juridiquement valable d'un bien immobilier.

159. **Norme SIA** : Les normes SIA sont un recueil de règles comprenant les normes techniques, des textes de nature réglementaire, ainsi que des conditions générales pour la construction.
160. **Notaire** : Officier ministériel en charge de la rédaction, la conservation et l'authentification des actes de vente en matière immobilière.
161. **Nu-proprétaire** : Propriétaire d'un bien immobilier grevé d'un droit d'habitation ou d'un usufruit.
162. **ORFI** : Ordonnance du tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles.
163. **OCLPF** : l'Office cantonal du logement et de la planification foncière.
164. **Organisme de cautionnement** : Organisme qui s'engage à garantir les dettes que le locataire pourrait contracter à l'égard du bailleur, contre le paiement d'une cotisation, dans les limites indiquées sur le certificat de garantie.
165. **Panneaux photovoltaïques** : Un panneau solaire photovoltaïque est constitué de modules photovoltaïques rassemblés et câblés en série ou en parallèle. Les panneaux solaires photovoltaïques sont aussi appelés modules photovoltaïques. Les panneaux solaires photovoltaïques convertissent la lumière en électricité.
166. **Panneaux thermiques** : Le panneau solaire thermique est un dispositif récupérant l'énergie de la lumière solaire pour la transformer en chaleur, transmise à un fluide caloporteur, par exemple de l'eau (cas le plus fréquent pour les panneaux vendus dans le commerce, qui lui ajoutent un antigel) ou de l'air.
167. **Parcelle** : La parcelle est une partie de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Surface d'un terrain en m².
168. **Parties communes** : Parties d'un immeuble ou d'un terrain réservées à l'usage collectif ou à l'utilité de tous les copropriétaires.
169. **Parties privatives** : Parties d'un immeuble réservée à l'usage d'un copropriétaire.
170. **Permis de construire** : Autorisation administrative obligatoire délivrée en vue de la construction d'un édifice. La demande d'un permis de construire doit s'effectuer en mairie.
171. **Plancher technique** : Plancher surélevé par rapport au niveau de la dalle. Il est monté sur des vérins qui s'adaptent aux différences de niveau. L'espace libre entre la dalle et le plancher permet de passer des installations techniques (câblages, tuyauteries).
172. **Plan de masse** : Défini les possibilités d'utilisation d'une zone délimités.
173. **Plan directeur (cantonal)** : Plan qui donne les orientations générales des autorités. Les cantons ont l'obligation d'en adopter un. Le plan directeur du canton de Genève énonce les intentions d'urbanisation prévues jusqu'en 2030. Il a reçu l'aval de la Confédération, sous réserve que le canton de Genève ne déclassé pas autant de zones agricoles que ce qui était prévu. Le

plan directeur va fixer les objectifs (comme le nombre de logements à construire dans les 15 prochaines années) et densifier dans les zones déjà construites. Le plan directeur localisé se retrouve pour les communes.

174. **Plan d'Occupation des Sols (POS)** : Document définissant les règles générales et les servitudes attachées aux différentes parcelles de sols situées sur une commune.
175. **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : Document d'urbanisme qui s'emploie à fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune, permettant d'organiser et de prévoir son développement. Le PLU remplace désormais le POS (Plan d'occupation des sols).
176. **Pilotage** : Accompagnement du maître de l'ouvrage durant les différentes étapes d'un projet immobilier. Le rôle du pilote comprend notamment les fonctions suivantes : définir le programme de construction, superviser les démarches administratives en vue de l'obtention de l'autorisation de construire, négocier l'ouverture du crédit de construction, s'occuper des formalités foncières liées au périmètre (remaniement parcellaire, servitude). Il désigne encore les différents mandataires nécessaires au développement du projet (architecte, entreprise générale, ingénieur civil et cvse, géomètre).
177. **Prêt hypothécaire** : Prêt à long terme destiné à financer l'achat d'un bien immobilier qui sera utilisé comme garantie.
178. **Primo-accédant** : Personne achetant un logement pour la première fois.
179. **Prix au mètre cube** : Coût de construction au m³ ou au cube SIA.
180. **Prix forfaitaire** : Rémunération fixe de toutes les prestations comprises dans un contrat d'entreprise générale, y compris les éventuels frais supplémentaires dus au renchérissement. L'entreprise générale a en principe droit au remboursement des frais supplémentaires dus à l'augmentation des impôts indirects existants (TVA) ou nouvellement introduits.
181. **Procuration** : Pouvoir donné à un tiers par un copropriétaire pour prendre toute décision en son nom lors de l'assemblée générale, à laquelle il ne peut assister lui-même.
182. **Promesse d'achat** : Avant-contrat par lequel un acheteur s'engage à acquérir un bien à prix déterminé.
183. **Promesse de vente** : Avant contrat de vente signé par le vendeur (le promettant) et l'acquéreur (le bénéficiaire) d'un bien immobilier. Il est établi soit sous seing-privé, soit devant notaire, il y a deux types de promesse de vente : la promesse de vente unilatérale qui n'engage que le vendeur pendant une période de temps donnée la promesse de vente bilatérale (ou synallagmatique) ou compromis de vente qui engage les deux parties.
184. **Promotion immobilière** : Activité économique contribuant à la production de biens immobiliers destinés à être vendus à des clients acquéreurs qui, soit les utiliseront pour leur propre usage, soit les mettront en location tout en les conservant en patrimoine.
185. **Propriétaire** : Personne physique ou morale qui acquiert un bien immobilier.

186. **Propriété** : Le droit à une chose avec tous les pouvoirs qui sont attachés, dans la limite de l'ordre juridique (propriétaire d'un logement - ...).
187. **Propriété commune** : La propriété revient à plusieurs personnes. Le droit de disposer de la chose n'appartient qu'à l'ensemble des propriétaires. Le rapport interne de répartition pas visible de l'extérieur. (Communauté des biens - société en nom collectif - société simple - ...).
188. **Propriété individuelle** : Un propriétaire détenant seul et exclusivement le droit de disposer de son bien immobilier. Il fournit seul le capital propre et dispose librement de l'objet, mais aussi seul responsable de l'entretien, des dommages et du paiement des intérêts à la banque.
189. **Propriété par étages (PPE)** : Chaque propriétaire détient une proportion du bâtiment en millième (un étage ou une partie de celui-ci en plus d'une part proportionnelle des surfaces communes).
190. **Prorata-temporis** : Une expression latine signifiant en proposition du temps écoulé. Dans les domaines comptable et financier, elle fait référence à un mode de calcul permettant d'établir des taux ou des cotisations initialement annuels sur des périodes inférieures à un an.
191. **Protocole d'accord** : Convention écrite non notariée, signée par les 2 parties et fixant leurs volontés. Le versement d'un acompte peut être demandé à l'acquéreur en gage de bonne foi. Les parties ne peuvent toutefois pas, sur la seule base de cette convention, être légalement obligées de vendre ou d'acheter.
192. **Quorum** : Nombre minimal de personnes présentes (ou représentées) pour qu'une décision soit prise lors d'une assemblée générale de copropriété.
193. **Quote-part** : La quote-part reflète la part de valeur d'une unité de logement par rapport à la valeur totale du bâtiment. Elle fixe également l'étendue des droits et des devoirs du propriétaire par étage au sein de la communauté. La quote-part a une très grande importance puisque c'est sur son chiffre que se sont réparties les charges communes telles que les frais d'entretiens. Pour fixer la quote-part correctement, il est recommandé de faire appel à un expert.
194. **Registre Foncier** : Institution publique qui s'assure de la publicité des transactions immobilières et des crédits hypothécaires, dans le but de garantir leur respect.
195. **Règlement de construction / de zones** : Prescriptions légales en matière de construction, de planification et d'utilisation de zones de terrain (terrain bâtir - terrain pour immeuble - terrain industriel - terrain agricole - ...).
196. **Règlement de copropriété** : Document régissant les règles de fonctionnement de tout immeuble partagé entre plusieurs propriétaires.
197. **Remaniement parcellaire** : Nouvelle répartition des biens-fonds avec une adaptation de l'ensemble des droits fonciers. Un tel remaniement permet de faciliter le déroulement d'un projet immobilier qui se réalise sur beaucoup de parcelles de propriétaires différents.

198. **Rendement brut** : Il correspond à l'état locatif net divisé par les fonds propres investis dans une opération et est égal à la rentabilité locative d'un bien immobilier loué en net.
199. **Rendement locatif** : Le rendement locatif est un indicateur primordial auquel vous devez être attentif dans chaque projet d'investissement locatif. Ce rendement locatif s'exprime en pourcentage. Il fait ressortir la part de revenus locatifs annuels par rapport au montant initialement investi. Le calcul du rendement locatif est fondamental avant de réaliser un investissement locatif afin d'éviter de mauvais investissements.
200. **Rente du droit de superficie** : Indemnité versée à un tiers pour l'utilisation d'un terrain pour un bien construit.
201. **Retour** : A la fin de la période d'un droit de superficie, la propriété des bâtiments est transférée au propriétaire du terrain. Selon la convention passée, une indemnité pour l'utilisation du bien construit sera versée à l'ancien propriétaire.
202. **Servitude** : Charge imposée sur un immeuble pour l'usage ou l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire (ex. : servitude de passage, servitude de vue...).
203. **SIAL** : Société immobilière d'actionnaires locataires. Ce type de société n'existe presque plus, étant remplacé par la PPE. Les actions de cette société donnent le droit à leurs propriétaires d'user un local en particulier, souvent un logement. Cette jouissance équivaut à une location.
204. **Sites contaminés** : Substances nocives mettant en danger l'homme ou l'environnement sur ou dans un bien immobilier.
205. **SITG** : Le Système d'Information du Territoire à Genève (SITG) est un organisme fondé sur un réseau de partenaires publics ayant pour but de coordonner, centraliser et diffuser les géodonnées relatives au territoire genevois, produites dans le cadre de leurs missions.
206. **Société immobilière** : Sont des sociétés immobilières, les sociétés anonymes, coopératives, à responsabilités limitée et les sociétés en commandite par actions définies dans le Code des obligations, dont le but statuaire et/ou l'activité effective consiste exclusivement ou principalement à acquérir, à gérer, à exploiter et à aliéner des immeubles. La plus-value sur immeuble provenant de la vente d'actions d'une société immobilière, dans le cadre de la gestion de sa fortune privée, doit, conformément à sa nature économique, être traitée comme un gain immobilier et attribuée pour l'imposition au canton du lieu de situation de l'immeuble. Le gain consécutif à une opération portant sur une participation de fortune commerciale est un revenu qui est ressortit à la notion comptable de bénéfice et non pas à celle de plus-value immobilière. Le bénéfice comptable se détermine par la différence de valeur intrinsèque de la participation entre l'achat et la vente, compte tenu des actifs et passifs de la société.
207. **Soubassements** : Partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol. Base, fondement, ce sur quoi repose quelque chose.

Partie profonde du sous-sol, correspondant généralement au sous-sol cristallin.

208. **Succession en ligne directe** : L'héritier en ligne direct est une expression qui désigne, dans le cadre d'une succession, les ascendants (père, mère, grands-parents, ...) et les descendants directs d'un défunt (enfants, petits-enfants, ...)
209. **Surface brute de plancher** : Totalité de la surface construite, incluant les murs mais sans les surfaces extérieures, comme les loggias (non chauffées) ou les porches d'entrée.
210. **Surface au sol** : Surface brute construite au sol, mesurée en m².
211. **Surface habitable** : La surface habitable d'un logement est déterminée en tenant compte uniquement des surfaces recensées pour l'habitation.
212. **Surface habitable brute** : Surface d'un appartement en m² à l'intérieur d'un bâtiment (en tenant compte des annexes).
213. **Surface habitable nette** : Surface d'un appartement en m² en excluant les parois, cheminée, portes et fenêtres.
214. **Surface hors œuvre nette** : C'est la surface de plancher d'une construction obtenue sans tenir compte des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, les toitures-terrasses, les balcons et les parties non closes au rez-de-chaussée, les bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
215. **Surface pondérée** : Surface PPE d'un appartement, établie par un géomètre officiel, à laquelle on ajoute la surface des balcons (à hauteur de 50%), des terrasses en attique (à hauteur 30%), ou des jardins (à hauteur de 10%).
216. **Surface PPE** : Surface privative, incluant les murs extérieurs et la moitié des murs mitoyens, soit surface habitable y.c 50 % murs mitoyens + 100% murs porteurs.
217. **Surface utile** : surface habitable totale d'une villa y.c surface du sous-sol.
218. **Surélévation** : Une surélévation consiste en un rehaussement d'un immeuble d'habitation d'un ou plusieurs étages afin d'y créer des logements et uniquement des logements. Dans le droit genevois toute surélévation dont le but est autre que la création de logement est interdite par la loi.
219. **Sûretés** : Terme regroupant les certificats de cautionnement et les garanties bancaires à fournir au bailleur lors de la location d'un bien.
220. **Syndicat de copropriété** : Organe choisi par les copropriétaires d'un immeuble pour assurer sa gestion, veiller au respect du règlement préalablement défini et mettre en œuvre les décisions prises lors des assemblées générales.
221. **Tabatière** : La tabatière ou châssis à tabatière est un châssis de toit ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé, composé d'une fenêtre percée sur un toit dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce qui s'ouvre comme le couvercle d'une tabatière. À l'origine, il ne s'agit pas d'une fenêtre mais d'une simple baie rectangulaire pour donner du jour à un comble et fermée par un abattant vitré. La vraie tabatière s'ouvre par « projection panoramique », l'axe de rotation étant situé dans le haut de l'ouverture, «

l'ouverture par rotation » désignant plus spécifiquement le Velux original dont l'axe de rotation est situé environ au milieu de l'abattant².

222. **Taux d'endettement** : Indice permettant à un organisme financier de déterminer la capacité d'emprunt d'un individu. Il ne doit pas dépasser 33% pour qu'un crédit soit octroyé.
223. **Taux de rendement admissible** : Le taux de rendement (ou ROR pour rate of return) est la perte ou le profit d'un placement sur une certaine période, exprimé en pourcentage. Il mesure le rendement par rapport au coût initial de l'investissement. Un ROR positif signifie que la position a généré un profit, tandis qu'un ROR négatif signifie une perte. Vous aurez un taux de rendement pour tout investissement que vous faites.
224. **Taux d'intérêt** : Coût de l'argent qui est prêté à un acheteur par un organisme financier. Peut-être fixe ou variable.
225. **Taux d'intérêt maximal** : Taux d'intérêt maximal qu'un établissement hypothécaire peut faire supporter au propriétaire d'un bien. Ce taux est inscrit au registre foncier afin que les créanciers postérieurs puissent se faire une idée sur les rapports de gage.
226. **Taxes communales** : Frais perçus par une commune contre un droit utilisation d'un réseau (eau - égouts - gaz - électricité - ...).
227. **Taxe d'autorisation de construire** : Taxe prélevée par l'Etat de Genève dans le cadre d'une requête en autorisation de construire.
228. **Taxe d'habitation** : Taxe calculée sur le même mode que la taxe foncière, est payée par la personne, propriétaire ou locataire, qui occupe les lieux.
229. **Taxe foncière / Impôt foncier** : Impôt local dû tous les ans par toute personne propriétaire d'un bien immobilier (y compris les terrains).
230. **Thésaurisation** : La thésaurisation est un terme technique économique décrivant la volonté de garder son argent en dehors du circuit économique. Thésauriser, c'est accumuler des richesses sans avoir la volonté de les dépenser ou de réaliser des investissements. Il peut s'agir de monnaie fiduciaire (billets de banque ou pièces) mais également de tout objet ayant une de la valeur (Or, Œuvre d'art, bien immobilier bijoux).
231. **Travaux préparatoires** : Travaux effectués en début de chantier et compris dans le poste "terrain" du plan financier. Font notamment partie de ces travaux la démolition, les études géotechniques, l'installation de chantier, les canalisations, le terrassement, le radier.
232. **USPI** : L'Union suisse des professionnels de l'immobilier.
233. **Usufruit** : Droit illimité d'utilisation d'une valeur patrimoniale d'un tiers (droit réel). En général, l'usufruitier supporte les frais d'intérêts et d'entretien.
234. **Valeur de rendement** : La valeur de rendement d'un immeuble est sa valeur locative annuelle capitalisée et équivaut à la valeur actuelle d'une rente perpétuelle. Elle se calcule en divisant par le taux de capitalisation la valeur locative annuelle multipliée par 100.

235. **Valeur intrinsèque** : Valeur correspondant au coût de construction ou à la valeur à neuf du bâtiment, déduction faite de la dépréciation physique du bien dû à sa vétusté. Cette valeur ne tient pas compte des critères tels que l'offre et la demande et la situation géographique.
236. **Valeur locative** : Toute propriétaire peut déduire de ses impôts les frais d'entretien et les intérêts débiteurs. La valeur locative est imposée comme un revenu fictif pour tous les propriétaires de résidence principale et secondaire si elle n'est pas louée.
237. **Valeur vénale** : Valeur marchande d'un bien immobilier. Cette valeur est obtenue à un moment donné et dans les libres conditions de la loi de l'offre et de la demande.
238. **Vase d'expansion** : Le vase d'expansion est un dispositif capable d'absorber les variations de volume de l'eau d'un circuit de chauffage en fonction de la température. L'eau se dilate en chauffant, créant un accroissement de pression dans le circuit de chauffage. Le vase d'expansion permet d'absorber ce surplus de pression pour éviter une détérioration du circuit tout en le maintenant étanche, contrairement à une soupape de sécurité qui déleste l'installation en laissant le fluide surcomprimé s'échapper.
239. **Vente à terme** : Contrat conclu devant le notaire sous la forme authentique, avec un transfert de propriété différé selon une date déterminée par les deux parties et qui constitue le terme de la vente. Le fait de différer le transfert de propriété peut permettre par exemple au vendeur de libérer les lieux et à l'acquéreur de mettre en place son financement.
240. **Vente clés en mains** : La vente clés en mains correspond à la vente d'un appartement ou d'un immeuble pour laquelle la transaction intervient après l'achèvement des travaux. La vente clés en main s'effectue pour l'acheteur sur la base d'un prix ferme et définitif.
241. **Vente directe** : Contrat conclu devant le notaire sous la forme authentique, sans condition suspensive. Le transfert de propriété est alors consécutif à la signature de l'acte de vente, le paiement est effectué avant la signature et la remise des clients à l'acquéreur s'opère directement.
242. **Vente en l'Etat Futur d'Achèvement - VEFA** : Formule permettant d'acquérir un bien avant sa construction et reposant sur la signature d'un contrat de réservation avec le promoteur du projet immobilier.
243. **Ventilation double flux** : Système de ventilation qui permet de récupérer une partie de la chaleur contenue dans l'air vicié, expulsée du bâtiment, pour la transmettre à l'air frais qui est introduit dans le bâtiment afin de le "préchauffer".
244. **Zone à bâtir** : L'affectation principale d'une zone permet qu'on y érige des constructions qui n'ont rien à voir avec l'exploitation du sol (donc l'agriculture). A Genève, c'est le plan directeur qui a fixé les zones à bâtir. Il n'est plus possible d'en ajouter jusqu'en 2030. Dans ces zones, et si l'intérêt public le justifie, les autorités peuvent même imposer un délai de construction (le but étant de développer et construire le plus possible sur ces zones). A contrario, les constructions hors zone à bâtir : une implantation est possible si la construction est conforme à l'affectation de la zone.
245. **Zone de développement - ZD** : La zone de développement est la résultante d'une modification d'une zone primaire. Les nouvelles constructions comprises

dans ce périmètre font l'objet d'un contrôle de la part de l'Etat de Genève selon les règles fixées par la LGZD. Le service de l'Etat de Genève en charge de l'application de ces normes est l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

246. **Zone réservée** : Zone qui permet, dans des périmètres identifiés par le plan directeur cantonal, de refuser à titre conservatoire pour un délai de cinq ans, les autorisations de construire qui prêteraient des développements futurs.