



## Tout savoir de fond en comble

### **Amortissement**

Remboursement périodique d'un crédit hypothécaire suivant un plan fixé à l'avance. L'hypothèque doit être amortie par le preneur de crédit à concurrence de 66% de la valeur vénale jusqu'à 60 ans révolus.

### **Amortissement direct**

La dette hypothécaire diminue périodiquement du montant de l'amortissement convenu.

### **Amortissement indirect**

Le montant de l'amortissement n'est pas remboursé au donneur de crédit mais versé régulièrement au titre de la prévoyance liée (pilier 3a). La dette hypothécaire ne diminue donc pas et les déductions fiscales restent constantes. Le montant de l'amortissement épargné est utilisé au terme du délai convenu pour rembourser l'intégralité ou une partie du crédit.

### **Assurance**

#### **Assurance choses pour les bâtiments**

L'assurance choses pour les bâtiments couvre les dommages aux constructions contiguës au bâtiment.

#### **Assurance des bâtiments**

Assurance contre les dommages causés par le feu et les événements naturels. Sont assurés : les dommages causés par le feu, la foudre, les explosions, la fumée (apparition subite et accidentelle, mais non progressive), les hautes eaux, les inondations, les tempêtes, la grêle, les avalanches, la pression de la neige, les chutes de pierres ou de rochers, les glissements de terrain, la chute d'aéronefs ou de parties s'en détachant.

#### **Assurance durée de construction**

Assurance de l'ouvrage en construction – au sens de l'assurance des bâtiments – pendant la durée des travaux. Un formulaire de demande est rempli et adressé à l'établissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie et les événements naturels. Dans les cantons où ce genre d'établissement n'existe pas, l'assurance durée de construction peut être conclue auprès d'une compagnie privée, selon les prescriptions correspondantes de l'Association suisse des assureurs de choses.

#### **Assurance en cas de perte de gain**

L'assurance en cas de perte de gain couvre une éventuelle perte de gain pour cause d'invalidité (incapacité de gain).

#### **Assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage**

Permet de couvrir les prétentions en dommages-intérêts formulées sur la base des dispositions légales de responsabilité civile en cas de dommages corporels ou matériels. Ces prétentions doivent résulter de la démolition, de la construction ou de la transformation d'un bâtiment (responsabilité civile du maître de l'ouvrage).

### **Assurance responsabilité civile immeubles**

L'assurance responsabilité civile immeubles couvre les dommages corporels et matériels dont répond le propriétaire foncier en vertu des dispositions légales relatives à la responsabilité civile, et qui ne sont pas couverts par l'assurance responsabilité civile privée.

### **Assurance des travaux de construction**

Egalement désignée comme l'assurance casco du maître de l'ouvrage. Elle couvre, pendant la durée des travaux, les dommages matériels à l'ouvrage en construction résultant d'événements imprévisibles et auxquels peut être exposé le preneur d'assurance d'après les conditions générales de la SIA.

### **Crédit de construction**

Crédit en compte courant garanti par un gage immobilier qui sert au financement de nouvelles constructions ou de transformations. L'emprunteur ne peut en disposer qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

### **Devis**

Estimation des coûts de construction au vu de la planification et, éventuellement, d'offres à titre indicatif fournies par les entrepreneurs, artisans et autres participants au chantier.

### **Entretien**

Frais engendrés par la suppression des défauts apparus du fait de l'usure et des intempéries afin de maintenir un immeuble en l'état. Ces frais sont irréguliers.

### **Impôt sur les gains immobiliers**

La différence entre le prix de vente actuel et le prix d'achat initial, auquel on ajoute les dépenses et investissements générateurs de plus-value, est imposée au niveau du canton et/ou de la commune.

### **Nantissement**

Rapport entre la valeur vénale ou le prix d'achat et le crédit hypothécaire (p. ex. : valeur vénale d'un immeuble = CHF 1 million, crédit hypothécaire = CHF 700'000 → nantissement = 70%).

### **Office du registre foncier**

Instance officielle qui tient le registre foncier.

### **Prévoyance libre**

La prévoyance libre (ou pilier 3b) s'adresse tant aux personnes exerçant une activité lucrative qu'aux autres. Il est possible de disposer librement et en tout temps du capital épargné.

### **Prévoyance liée**

La prévoyance liée (ou pilier 3a) ne s'adresse qu'aux personnes exerçant une activité lucrative et bénéficie d'avantages fiscaux spéciaux. Les versements annuels maximums sont déterminés chaque année et ils sont déductibles du revenu imposable. Le capital ainsi constitué peut être utilisé pour l'acquisition d'un logement en propriété habité par son propriétaire et dans les situations suivantes :

- acquisition et construction de l'objet
- investissements dans le logement habité générateurs de plus value
- amortissement de la dette hypothécaire

### **Prévoyance professionnelle**

La prévoyance professionnelle constitue le 2<sup>e</sup> pilier (avoirs des caisses de pension) et a pour but, ajoutée au 1<sup>er</sup> pilier (AVS), de maintenir de façon appropriée le niveau de vie jusqu'à concurrence d'un certain revenu.

### **Propriété par étage (PPE)**

Forme de propriété dans laquelle chaque titulaire est copropriétaire d'un bien-fonds et possède le droit exclusif à certaines parties de celui-ci (appartement, cave, garage, etc.), dont il peut disposer comme bon lui semble. Les parties communes du bien-fonds ne sont pas intégrées à ce droit exclusif. La communauté de copropriétaires par étage dispose de ce droit.

### **Registre foncier**

Registre public officiel. L'ensemble des droits et des charges grevant le bien-fonds y sont inscrits, avec indication de l'emplacement précis, des dimensions, de l'utilisation, du propriétaire et des charges éventuelles, à savoir hypothèques, droits de tiers sur le bien-fonds (droits de passage ou droit d'établir des aqueducs ou autres conduites).

### **Revenu brut**

Revenu mensuel avant déduction des charges sociales.

### **Servitude**

Charge inscrite au registre foncier grevant un bien-fonds en faveur d'une personne (p. ex. droit d'habitation, droit d'usufruit) ou d'un autre bien-fonds (p. ex. droit de passage).

### **Site contaminé**

Les risques et les coûts liés à un site pollué sont inconnus. Les sites peuvent être contaminés par des dépôts, portant atteinte à la santé et à l'environnement, provenant d'entreprises industrielles, artisanales ou d'autres exploitations.

### **Transfert de propriété**

Transfert légal de la propriété d'un bien-fonds. Une taxe et un impôt perçus par la commune ou le canton doivent être payés au moment du transfert. Cette pratique a été abolie dans certains cantons.

### **Valeur fiscale**

Estimation des immeubles selon les dispositions cantonales en matière de fiscalité. Cette estimation sert de base de calcul pour l'impôt sur la fortune, l'impôt immobilier et l'impôt sur les successions et les donations.

### **Valeur locative**

Valeur locative, déterminée par l'administration fiscale, d'un logement habité par son propriétaire. Fait partie de la base de calcul pour l'impôt sur le revenu.

**Valeur vénale**

Prix effectivement obtenu pour l'immeuble ou qu'on aurait vraisemblablement pu en tirer dans des circonstances normales. La valeur vénale peut correspondre au prix d'achat.

**Viabilisation**

Un bien-fonds est viabilisé lorsqu'il est desservi de manière adaptée pour les constructions prévues, lorsque l'alimentation en eau et en énergie est suffisante, et lorsque l'évacuation des eaux usées et des autres déchets est assurée.

**Zone à bâtir**

Subdivision du territoire d'une commune en zones centrales, résidentielles, industrielles et artisanales, pour les aménagements publics, de loisirs ou autres.