



Activité 1

Pratique des opérations immobilières

Proposition de SYNTHÈSE

I. Opération immobilière =

II. Natures de biens

Associez chacun des termes suivants aux définitions proposées :

Propriétaire	Bois	Immeuble neuf
Locataire	Terrain	Résidence principale
Immeuble	Champ	Résidence secondaire
Maison	Ferme	Local professionnel
Appartement	Terrain à bâtir	Immeuble à vendre
Ensemble immobilier	Local commercial	Immeuble à louer
Forêt	Entrepôt	Vente en l'état futur d'achèvement
Logement collectif	Terrain constructible	Lotissement
Logement individuel	Immeuble ancien	

Partie d'une maison, d'un immeuble, composée de plusieurs pièces qui servent d'habitation.
Logement de plusieurs pièces au sein d'une construction collective.

Bâtiment construit pour servir d'habitation à des personnes.
On peut parler aussi d'immeuble, logement, pavillon, demeure, chalet, villa, maison bourgeoise, maison de ville, etc...

Sens courant : bâtiment de plusieurs étages qui est destiné à accueillir des logements, mais aussi des activités civiles ou commerciales.

Sens juridique : bien que l'on ne peut déplacer.

Plusieurs immeubles situés à proximité les uns des autres.

Bâtiment, emplacement servant d'abri, de lieu de dépôt pour les marchandises.

Bâtiment de petite, moyenne ou grande surface au sein duquel est exercée une activité professionnelle, civile ou commerciale.

Local dans lequel s'exerce une activité commerciale, dans lequel est exploité un fonds de commerce.

Étendue de terre plus ou moins grande destinée à la culture.

Grande étendue de terrain couverte d'arbres.

Étendue couverte d'arbres plus petite qu'une forêt.

Au sens propre, exploitation agricole exploitée sous le régime d'une location de longue durée avec un loyer annuel fixe, appelé fermage.

Dans un sens plus large, elle désigne une exploitation agricole.

Logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances).

Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Logement dans une maison individuelle.

Une maison individuelle peut en comporter plusieurs s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le Code de la construction et de l'habitation.

Logement faisant partie d'un bâtiment dans lequel sont présents au moins deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Immeuble bâti qui est achevé depuis cinq ans au plus et qui n'a fait l'objet d'aucune mutation. Il peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux importants (gros œuvre) portant sur un immeuble.

Immeuble qui a plus de 5 ans ou qui a déjà fait l'objet d'une mutation (changement de propriétaire).

Bien immobilier qu'un propriétaire ou bailleur envisage de louer à une personne appelée le locataire ou preneur.

Celui-ci disposera d'un droit d'usage et de jouissance d'un bien immobilier qui ne lui appartient pas.

Bien mis en vente par son ou ses propriétaires.

Personne qui prend quelque chose à loyer, en vertu d'un contrat de louage (de choses).

Personne qui prend à bail une maison, un logement.

Preneur à bail.

Personne qui possède un bien en propriété.

Étendue de terre, considérée du point de vue de sa surface, de sa propriété et de son affectation.

Synonyme : sol, fonds, parcelle

Parcelle apte à recevoir une ou plusieurs constructions neuves.

Terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves et qui est prêt à les accueillir (il est viabilisé).

Division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction.

III. Titulaires de droits

Proposez une définition, un qualificatif, ou des exemples pour les termes suivants :

Parties à un contrat de vente	
Parties à un contrat de location	
Parties à un contrat de donation	
Propriété	
Démembrement de la propriété	
Usufruit	
Nue-propriété	
Copropriété	
Indivision	
Titulaires d'un droit de propriété	

Corrigé

I. Opération immobilière =

Transaction sur le marché immobilier entre plusieurs parties, portant sur un bien immobilier existant ou à construire.

Un offreur et un demandeur dans le but d'acquérir, de vendre ou de louer un bien immobilier.

II. Natures de biens

Associez chacun des termes suivants aux définitions proposées :

Appartement	Partie d'une maison, d'un immeuble, composée de plusieurs pièces qui servent d'habitation. Logement de plusieurs pièces au sein d'une construction collective.
Maison	Bâtiment construit pour servir d'habitation à des personnes. On peut parler aussi d'immeuble, logement, pavillon, demeure, chalet, villa, maison bourgeoise, maison de ville, etc...
Immeuble	Sens courant : bâtiment de plusieurs étages qui est destiné à accueillir des logements, mais aussi des activités civiles ou commerciales. Sens juridique : bien que l'on ne peut déplacer.
Ensemble immobilier	Plusieurs immeubles situés à proximité les uns des autres.
Entrepôt	Bâtiment, emplacement servant d'abri, de lieu de dépôt pour les marchandises.
Local professionnel	Bâtiment de petite, moyenne ou grande surface au sein duquel est exercée une activité professionnelle, civile ou commerciale.
Local commercial	Local dans lequel s'exerce une activité commerciale, dans lequel est exploité un fonds de commerce.
Champ	Étendue de terre plus ou moins grande destinée à la culture.
Forêt	Grande étendue de terrain couverte d'arbres.
Bois	Étendue couverte d'arbres plus petite qu'une forêt.
Ferme	Au sens propre, exploitation agricole exploitée sous le régime d'une location de longue durée avec un loyer annuel fixe, appelé fermage. Dans un sens plus large, elle désigne une exploitation agricole.
Résidence secondaire	Logement utilisé pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances).
Résidence principale	Logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.
Logement individuel	Logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut en comporter plusieurs s'ils ont été construits par

	le même maître d'ouvrage d'après le Code de la construction et de l'habitation.
Logement collectif	Logement faisant partie d'un bâtiment dans lequel sont présents au moins deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
Immeuble neuf	Immeuble bâti qui est achevé depuis cinq ans au plus et qui n'a fait l'objet d'aucune mutation. Il peut résulter d'une construction nouvelle ou de travaux importants (gros œuvre) portant sur un immeuble.
Immeuble ancien	Immeuble qui a plus de 5 ans ou qui a déjà fait l'objet d'une mutation (changement de propriétaire).
Immeuble à louer	Bien immobilier qu'un propriétaire ou bailleur envisage de louer à une personne appelée le locataire ou preneur. Celui-ci disposera d'un droit d'usage et de jouissance d'un bien immobilier qui ne lui appartient pas.
Immeuble à vendre	Bien mis en vente par son ou ses propriétaires.
Locataire	Personne qui prend quelque chose à loyer, en vertu d'un contrat de louage (de choses). Personne qui prend à bail une maison, un logement. Preneur à bail.
Propriétaire	Personne qui possède un bien en propriété.
Terrain	Étendue de terre, considérée du point de vue de sa surface, de sa propriété et de son affectation. Synonyme : sol, fonds, parcelle
Terrain constructible	Parcelle apte à recevoir une ou plusieurs constructions neuves.
Terrain à bâtir	Terrain susceptible d'être édifié, c'est-à-dire de supporter des constructions neuves et qui est prêt à les accueillir (il est viabilisé).
Lotissement	Division d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
VEFA	Contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction.

III. Titulaires de droits

Proposez une définition, un qualificatif, ou des exemples pour les termes suivants :

Parties à un contrat de vente	Vendeur / acquéreur
Parties à un contrat de location	Bailleur / locataire
Parties à un contrat de donation	Donateur / donataire
Propriété	droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. (544 cciv)
Démembrement de la propriété	Opération juridique qui consiste à séparer la propriété d'un bien entre plusieurs personnes ayant des droits différents sur le bien.
Usufruit	démembrement de propriété permettant à un usufruitier de se servir du bien ou d'en recevoir les revenus, mais non d'en disposer. (Droit réel temporaire)
Nue-propriété	démembrement de propriété permettant à un nu-propriétaire de disposer d'un bien (soumis à l'usufruit).
Copropriété	immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes, comportant une partie privative et une quote-part de parties communes .
Indivision	situation dans laquelle se trouve un bien sur lequel s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes.
Titulaires d'un droit de propriété	Acquéreur, donataire, copropriétaire, nu-propriétaire, indivisaire, coloti, héritier, légataire, coéchangiste propriétaire d'un bien mitoyen.