

*Colette Allouch*

*Lexicographie français-hébreu-français*

## **Le vocabulaire de l'immobilier**

*français - hébreu*

**מונחון הנדל"ן (נכסי דלא ניידים)**

צרפתי - עברי

à la valeur ; ad valorem	בהתאם לשווי
accès	גישה
accessibilité	נגישות
acheteur raisonnable	קונה זהיר וסביר
actif ; bien immobilier	נכסים ציבוריים קבועים
actif immobilisé corporel	נכסים ציבוריים קבועים
actif incorporel	נכס בלתי מוחשי
actifs défectifs	נכסים מתכלים
actifs immobilisés	נכסים קבועים
actifs inaliénables	נכסים שאינם עבירים
actifs incorporels, immatériels	נכסים לא מוחשיים
actifs reconnus	נכסים מוכרים
actifs réels	נכסים מקרקעין
âge réel	גיל מבנה אפקטיבי
agent immobilier	סוכן נדל"ן (נכסי דלא ניידים)
allée	סמטה
amélioration	שיפור
amélioration de la location	השבחה במושכר
amélioration et remplacement	השבחה וחילוף
amélioration foncière	פיתוח קרקע
amélioration ; plus-value	השבחה
améliorations du terrain	פיתוח לקרקע
améliorations locatives	השבחות במוכר
aménagement à des fins multiples	שימושים מגוונים
amortissement	פחת
analyse du marché immobilier	ניתוח שוק מקרקעין

annuité	הכנסה שנתית
appartement	דירה
appartement jardin	דירת גן
appartement témoin	בית לדוגמה
architecte	אדריכל
architecte-paysagiste	אדריכל נוף
archives publiques du cadastre	פנקסי מקרקעין
ascenseur	מעלית
assurance des risques des entrepreneurs de construction	ביטוח קבלנים
assurance pour construction en cours	ביטוח עבודות הקמה
atrium	תקרה מוגבהת במרכז מבנה המאפשרת חדירת אור
avance sur paiement de location	דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)
bail à long terme	חכירה לתקופה ארוכה
bail foncier	שכירות מקרקעין
bail-achat	חכירה-קנייה
bailleur ; propriétaire	בעל הבית
bailleur	מחכיר
balcon	מרפסת
banlieue	פרוור; עיר בת/ לוויין
banlieue	עיבורה של עיר
banlieue proche	פרוור קרוב
banlieusard	תושב פרוור
barre d'habitations	שיכון טורי
bâtiment	בניין
bâtiment ; construction	מבנה
bénéfice	רווח
besoins du public	צורכי ציבור
béton armé	בטון מזוין
béton précontraint	בטון דרוך
béton préfabriqué	בטון טרום / טרומי
bien avec usufruit	נכס בר-הנאה
bien du domaine privé	נכס אישי

bien du domaine public; bien collectif	נכס בבעלות ציבורית
bien fiduciaire	נכס בנאמנות
bien fongible	נכס בר חליפין
bien hypothéqué	נכס משועבד
bien immobilier	נכס מקרקעין
bien immobilier	נכס דלא נידי
bien libre d'hypothèque	נכס לא משועבד
bien locatif	בית להזכרה
bien matériel	נכס ממשי, פיסי
bien public	תועלת הציבור
bien vacant	נכס בלתי נתבע/ נטוש/ חופשי
bien-fonds; biens immobiliers	נכסי דלא נידי ; נדל"ן
bien-fonds; propriété foncière	נכס מקרקעין
biens immatériels/ spirituels	נכסים מופשטים
droits sur biens immobiliers	זכויות בנכס מקרקעין
biens immobiliers à destination particulière	נכסים ייחודיים
biens matériels	נכסים מוחשיים
biens meubles	נכסי דנידי
biens meubles; mobiliers; biens immuables	נכסים שאין להם אחריות
biens publics	רכוש ציבורי
biens superflus	נכסים מיותרים
biens vacants	נכסי הפקר/ נכס ללא בעלים
bilan	מאזן כספי
bitume	זפת
bloc	גוש
bloc de béton manufacturé ; parpaing	בלוק בטון
brique de construction	לבנה
expropriation ; blocage des transactions foncières	הפקעת קרקע
bois de construction	עץ בנייה
boiseries	עבודות עץ
bouche d'incendie	ברז כיבוי אש
bureau de l'enregistrement foncier ; cadastre	טאבו

bureau d'études	
cabine téléphonique	תא טלפון
cadastre	לשכת רישום מקרקעין
cage d'escalier	חדר מדרגות
cahier des charges	מפרט טכני
canalisation d'égout	צנרת ביוב
capacité	קיבולת (בניה)
capital	הון
capitalisation de location	היוון הכנסות משכר דירה
capitaliser	להוון
capitaux propres	הון עצמי
carreau	אריח
carrelage	מרצפה
cave	מרתף
centre commercial	מרכז מסחרי
centre commercial	קניון
centre ville	מרכז העיר
cession-bail	חכירה חוזרת
chalet	בקתת עץ
chantier de construction	אתר בנייה
charges locatives	דמי אחזקה
chauffage central	חימום מרכזי
circulation automobile	תחבורה
cité jardin	עיר גנים
climatisé, climatisation	ממוזג
cloison	קיר חוצץ
clôture	גדר
coffrage	טפסנות
colonnade	שדרת עמודים לאורך מבנה
colonne	עמוד
commercialisation ; location	סחירות
compilation	צירוף תוכנית
composant	רכיב
concedant	נותן זכות

concession	זכיינות
cessionnaire	מקבל זכות
conclusion d'expertise	תוצאת השומה, מסקנת השומה
conseil (personne)	יועץ
conseil (un)	ייעוץ
conseil municipal	מועצת עירייה
conseiller en construction	יועץ בנייה
constructeur	בנאי
constructeur agréé	קבלן רשום
Constructibilité (C.O.S.)	אפשרות בנייה
Constructible (surface)	בר בנייה
construction d'habitations	בנייה למגורים
construction en cours	בניין בבנייה
construction en éléments préfabriqués	בנייה טרומית
construction en terrasse	בניין מדורג
contrat de bail	חוזה חכירה
contrat de construction	חוזה בנייה
contrat de location-acquisition/ bail-achat	חוזה חכירה קנייה
contrôleur de l'enregistrement foncier	מפקח על רישום מקרקעין
conurbation	איגוד ערים
convention immobilière	חוזה מכר מקרקעין
copropriété immobilière	בית משותף
couche isolante en laine de verre	בידוד סיבי זכוכית
coût	עלות
coût comptable	עלות לפי הרישום בספרי החשבונות
coût de la maintenance	עלות אחזקה
coût de la rénovation	עלות שיפוץ
coût de remplacement	עלות נכס חליפי
coût de reproduction	עלות נכס תעתיק זהה
coût des améliorations	עלות ההשבחות
coût des réparations	עלות תיקונים בנכס
coût des transformations	עלות חידוש הנכס

coûts directs	עלויות/ הוצאות ישירות
coûts indirects	עלויות עקיפות
cuisine	מטבח
cuisinette	מטבחון
date de l'évaluation, de l'expertise	תאריך ביצוע השומה
date de l'expertise	תאריך קובע לשומה
demande d'appartements	ביקוש דירות
demande potentielle	ביקוש צפוי
densité de surface construite	צפיפות בנייה
densité par zone	צפיפות ליחידת שטח
dépenses d'établissement	החזר הון שנתי להשקעה
détérioration	בלאי, בליה
détérioration matérielle	בלאי פיסי
détérioration matérielle irréparable	בלאי פיסי שאינו ניתן לתיקון
détérioration matérielle réparable	בלאי פיסי ניתן לתיקון
devis descriptif	מפרט
dimension, dimensions	מידות
disjoncteur	מתג מפסק
disponible	זמין
distance entre le bien et la ville	מרחק בין הנכס לעיר
divisible	בר חלוקה
domaine en fief simple	שווי בבעלות מלאה
domaine public	קרקע ציבורית
domaine public	רכוש הכלל
domaines publics	נכסי ציבור
dommages indemnifiables	פיצויי נזקים
donner congé	
droit d'accès	זכות גישה
droit de passage	זכות מעבר
droit de prise/ d'expropriation	זכות הפקעה
droit de propriété à titre bénéficiaire	זכויות בעלות בנכס
droit du bailleur	זכויות מחכיר

droit du locataire	זכויות חוכר
droits d'aménagement négociables	זכויות בנייה הניתנות להעברה מאתר (מגרש) לאתר
droits de construire	זכויות בנייה
droits relatifs à la propriété du dessus	זכויות אוויר
droits relatifs à l'eau	זכויות מים להשקיה
duplex	בית דו-קומתי
durée de vie économique	אורך חיים כלכליים
éclairage, éclairage	תאורה
édifice public	בניין ציבורי
édifié ; construit	בנוי
égoût	ביוב
emphytéose	חכירה לזמן ארוך
enregistrement de bloc	גוש רישום
enregistrement de la copropriété	רישום בית משותף
enregistrement foncier	ספרי אחוזה
enregistrement foncier, cadastre	מרשם מקרקעין - טאבו
entreposage	אחסנה
entrepôt	מחסן
entrepreneur	קבלן
entrepreneur en bâtiment	קבלן בניין
entreprise de construction	חברת בנייה
entreprise en exploitation	עסק חי
équipements collectifs	מבני ציבור
espace en location	שטח חכור
espace non bâti	שטח פרטי פתוח
estimation du bien	הערכת הנכס
estimation du coût	אומדן עלות
établissement du montant de l'impôt	הערכה למיסוי
étage	קומה
étanche	אטים מים
état des lieux	בדק בית
étude de site	חקר האתר

étude du marché	חקר השוק
évacuation et construction	פינוי בינוי
évaluation	אומדן שווי
évaluation de la valeur du terrain	הערכת הקרקע
évaluation des droits sur le bien	הערכת זכות בנכס
évaluation d'un investissement	ניתוח כדאיות השקעה
évaluation foncière	הערכת נדל"ן
évaluation ; estimation ; expertise	שומת מקרקעין
expert	שמאי
expertise	שמאות
expertise définitive	שומה סופית
expertise en vue d'acquisition	שומה למטרת רכישה
expertise en vue d'expropriation	שומה למטרת הפקעה
expropriateur	מפקיע
expropriation de terrain	הפקעת קרקע
expropriation pour cause d'utilité publique	הפקעה לצורכי ציבור
façade du bâtiment	חזית הבניין
faisabilité	ישימות
ferme agricole	חווה חקלאית
fief simple conditionnel	זכות בעלים מותנית
financement	מימון
finitions	גימור בניין
fondations	יסודות הבניין
fonds affermé	נכס מוחכר
frais	הוצאות
frais d'aménagement, de développement	עלות פיתוח
frais de maintenance	הוצאות תחזוקה
gain en capital	גידול ההון העצמי
gérance	ניהול
gratte-ciel	גורד שחקים
groupement de lots	איחוד חלקות
habitable	כשיר למגורים

habitation à loyer modéré HLM	שיכון עממי/ עובדים
habitation/ maison en rangée	בית טורי
habité	מאוכלס
hangar	סככה
honoraires	שכר טרחה
hôtel de ville, mairie	בית העירייה
hôtel-résidence ; appart hôtel	מלון דירות
hypothéqué	משועבד
hypothèque à intérêts différés	משכנתה בריבית נדחית
hypothèque à paiements échelonnés	משכנתה בתשלומים מודרגים
hypothèque à taux d'intérêt variable	משכנתה בריבית משתנה
hypothèque amortie	משכנתה בסילוקים
hypothèque équitable	משכנתה שביושר
hypothèque garantie	משכנתה נערבת
hypothèque payable par mensualités	משכנתה בתשלומים חודשיים
hypothèque purgée/ limitée	משכנתה סגורה
hypothèque statutaire	משכנתה מכוח החוק
hypothèque sur biens meubles	משכנתת מטלטלים
Immeuble commercial	בניין מסחרי
immeuble de bureaux	בניין משרדים
immeuble d'habitation ; immeuble résidentiel	בית דירות
Immeuble <u>industriel</u>	בניין תעשייתי
immeuble résidentiel	בניין מגורים
immeuble sur pilotis	בניין על עמודים
immeubles à usage locatif	נכסים מניבים
importance de la nuisance	ערך המטרד
impôt foncier	מס נדל"ן
impôt sur la valeur	מס בהתאם לשווי הנכס
impôt sur les plus-values	מס שבח
indexation des loyers	מדד שכר דירה
ingénierie sur les sols	הנדסת קרקע
intensité d'utilisation	ניצול הקרקע

intérêt divis	אינטרס חלקי או מחולק
investisseur	משקיע
isolation	בידוד
jardin public	גן ציבורי
juste indemnité pour expropriation	פיצוי ראוי להפקעה
levier économique	יתרון כלכלי
limite de construction	קו בניין
limites d'une ville	גבול מוניציפלי
liquidation de bien	מכירת חיסול של נכס
localisation, situation	מיקום
localisé	ממוקם
locataire	דייר
locataire	חוכר
locataire non protégé	דייר לא מוגן
locataire protégé	דייר מוגן
locataire unitaire	דייר בן זוג
location	שכירות
location- acquisition	חכירה קנייה
location ; bail	חכירה
logement	בית מגורים
loi foncière	חוק מקרקעין
loi sur les loyers/ sur la protection des locataires	חוק הגנת הדייר
loi sur les pas-de-porte	חוק דמי מפתח
longévité	שרידות
longueur de la façade	אורך חזית
lopin de terre	חטיבת קרקע
lot	חלקה
lotissement	חלקת אדמה
lotissement, terrain	מגרש
loyer	דמי חכירה
loyer	דמי שכירות
loyer	שכר דירה
loyer annuel	דמי חכירה שנתיים (דח"ש)

magasin	חנות
filiale	חנות אחת בשרשרת חנויות
mainmorte	נכסים מוקפאים
maison	בית
maison jumelée	דו משפחתי
marché	שוק
marché acheteur	שוק של קונים
marché immobilier	שוק נדל"ן
masse successorale ; patrimoine	זכות או אינטרס בנכס
mention de mise en garde	הערת אזהרה
menuiserie	נגרות
méthode d'analyse avant- après	שיטת שומה "לפני ואחרי"
méthode de comparaison	שיטת ההשוואה
méthode de la capitalisation du revenu	גישת היוון ההכנסות
méthode de l'amortissement fondé sur la valeur	שיטת השומה
méthode d'évaluation	תהליך השומה
mezzanine	קומת ביניים
mise en valeur du bien	השבחת הנכס
modalités des baux	
moins-value accélérée	פחת מואץ
moins-value comptable	פחת הנכס הרשום בספרי הנה"ח
moins-value cumulée	פחת מצטבר
moins-value économique	פחת כלכלי
moins-value financière	פחת בשווי
moins-value future	פחת עתידי וודאי בנכס
moins-value matérielle	פחת פיסי
moins-value ; désuétude	פחת
monte-charge	מעלית משא
moyenne	ממוצע
moyenne pondérée	ממוצע משוקלל
multiplicateur	כופל
mur porteur	קיר תומך

nivellement	יישור קרקע
non habité	לא מאוכלס
non occupé	פנוי
non-conformité d'utilisation	שימוש לא מתאים
non-conformité de construction	אי התאמה בבניה
nue-propriété	נכסים ללא טובות הנאה
nuisance	מטרד
occupé	תפוס
offre	היצע
option d'achat	אופציית קניה
option de vente immobilière	אופציה למכירת מקרקעין
ordre de construire	הוראת בנייה
paiement différé	דחוי תשלום
parc industriel	תעשיון ; פרק תעשייתי
parc tertiaire	
parking	מגרש חניה
parking public	חניון ציבורי
paroi	קיר
parois vitrées	קירות זכוכית
parties communes	שטח ציבורי
parties communes dans l'intérêt du public	שטח ציבורי להנאת הציבור
paysage	נוף
penthouse, appartement terrasse	דירת גג
permis d'occuper	היתר אכלוס
permis de construire	היתר בנייה
permis de construire en hauteur	היתר בנייה לגובה
pierre de construction	אבן בנייה
pilier	עמוד
plafonnement	תקרה
plain-pied	דירה במפלס אחד
plan d'aménagement urbain	תוכנית אב
plan de permis de construire	תוכנית היתר בנייה
plan de répartition	תוכנית חלוקה

plan de ville, urbanisme	תוכנית בניין עיר
plan d'exécution	תוכנית בנייה
plancher	רצפה
plâtre	טיח
pleine propriété	בעלות מלאה
plus-value	גידול תוספת שווי
plus-value	השבחת ערך
plus-value de groupement	השבחה בגין איחוד חלקות
politique d'aménagement du territoire	מדיניות מקרקעין
possession de droit	חזקה להלכה
possibilité d'extension	אפשרות הרחבה
poteau	כלונס / כלונסאות
pourcentage de construction autorisée	אחוזי בנייה מותרים
pourcentage d'occupation au sol	אחוזי בנייה
poutre	קורה
poutrelles	
poutres d'un comble	טפחות
préfabriqué	טרומי
première hypothèque	משכנתה ראשונה
prêt à la construction	הלוואת בינוי
prévision des revenus	תחזית ההכנסות
principe de la concurrence	עקרון התחרותיות
principe de la conformité	עקרון התאימות
principe de la contribution	עקרון התרומה
principe de l'offre et de la demande	עקרון ההיצע והביקוש
principe de substitution	עקרון החליפיות
prix de l'appartement	מחיר הדירה
prix de liquidation	מחיר מכירה באילוץ (חיסול)
prix de vente de l'appartement	מחיר מכירת הדירה
procédure d'expropriation	הליך הפקעה
profit imprévu	רווח לא צפוי
projet de bâtiment	תוכנית בנייה

promoteur foncier	מקדם מכירות נדל"ן
propriétaire foncier	בעל בית
propriété en commun	חכירה משותפת
Propriété immobilière	נכס נדל"ן
propriétés publiques	נכסי ציבור
quartier	שכונה
quartier populaire	שכונת עוני
quote-part des charges locatives	דמי ועד הבית
rapport construction-terrain	יחס בנייה לשטח
rapport de faisabilité	דו"ח ישימות
rapport d'évaluateur	חוות דעת שמאית
rapport d'évaluation	דו"ח השומה
reconstruction	בנייה מחדש
réévaluation	הערכה מחדש
réévaluation	שיערוך
registre des constructeurs	פנקס קבלנים
registre des copropriétés	פנקס בתים משותפים
registre des entrepreneurs	רשם קבלנים
registre des estimateurs de biens immobiliers	פנקס שמאי מקרקעין
règlement de construction	תקנון בנייה
réglementation de la construction	הגבלות בנייה
règlements relatifs à l'utilisation du terrain du plan d'urbanisme	תקנות שימושי קרקע בתוכנית בניין עיר
règlements de zonage	תקנות תוכנית בניין עיר
réhabilitation des quartiers	שיקום שכונות
réhabilitation du bâtiment	שיקום בניין
remboursement	החזר עבור השקעות
remembrement	איסוף חלקות
rendement de l'actif	תשואה מנכס
rendement d'investissement	תשואה להשקעה
rendement du capital	היוון תשואה
rentabilité	רווחיות
rente économique	דמי שכירות כלכליים

rentrée de fonds	תזרים מזומנים
réparation	תיקון
réseau d'égoûts	מערכת ביוב
réseaux divers (eau, gaz)	צנרת מים וגז
responsabilité du bailleur	אחריות בעלים
ressources naturelles	אוצרות טבע
restauration d'immeuble ancien	שימור מבנים ישנים
restauration de bâtiments	שיחזור מבנים
résumé de l'évaluation du bien	סיכום השומה של הנכס
revenu annuel	הכנסה שנתית
revenu brut	הכנסה ברוטו
revenu brut réel	הכנסה ברוטו מנכס
revenu de location	הכנסה משכר דירה
revenu excédentaire	הכנסה יתרה
revenu net d'exploitation	הכנסה נטו לפני מס
revenu potentiel	הכנסה צפויה
revêtement en marbre	ציפוי שיש
rez-de-chaussée	קומת קרקע
rue	רחוב
rue sans issue	רחוב ללא מוצא
seconde hypothèque	משכנתה שנייה
secteur de la construction	ענף בנייה
secteur riverain	חזית לקו המים
services d'utilité publique	מבני ציבור
servitude	הערת אזהרה
servitude	זכות שימוש
servitude	שיעבוד
société immobilière	חברת נדל"ן
solde de liquidation	מכירה באילוץ
soubassement ; sous-sol	קומה תחתונה בבניין
sous-location	חכירת משנה
sous-louer	להשכיר לדייר משנה
sous-sol	מרתף

spécification technique	מפרט טכני
station d'autobus	תחנת אוטובוס
stockage	אגירה
subdivision	תת חלוקה
succession en déshérence	נכסים ללא יורשים
superbénéfice	רווח מעל הממוצע
superficie brute de location	שטח ברוטו הניתן להשכרה
superficie du terrain	שטח המגרש
sur plus-value	השבחת יתר
surface hors œuvre	שטח ברוטו
syndic d'immeuble	ועד הבית
système de conditionnement d'air	מיזוג אוויר (מערכת)
taux	שיעור
taux annuel en pourcentage	אחוז להחזר השנתי
taux de capitalisation	שיעור ההיוון
taux de construction	שיעור הניצול לבניה
taxation sur plus-value	היטל השבחה
taxe sur la plus-value foncière	ארנונת שבח מקרקעין
technique du revenu résiduaire du terrain	שיטת הערך השירי לקרקע
témoignage d'expert	עדות מומחה
tenant viager	זכות שימוש לכל החיים
tenure à bail	זכות חוכר
terrain à bâtir en ville	שטח לבנייה בעיר
terrain construit	שטח בנוי
terrain en construction	שטח בבנייה
terrain industriel	שטח תעשייה
terrain nu	קרקע ריקה ופנויה
terrain vague	קרקע ללא פיתוח
terrain; territoire	שטח
terrasse	טרסה
terre agricole	קרקע חקלאית
terre défrichée	קרקע עם פיתוח
terre domaniale	שטח ציבורי

territoire administré	שטח מוחזק
territoire faisant l'objet d'une controverse	שטח המחלוקת
territoire sous tutelle	שטח נאמנות
théorie de l'ensemble des droits	תיאוריית חבילת הזכויות
tour d'habitations	בניין רב קומות למגורים
tour d'habitations	מגדל מגורים
transformation	חידוש, עיצוב מחדש
transports publics proches	תחבורה ציבורית קרובה
travaux de constructions en cours	עבודת בנייה בתהליך
travaux de terrassement	חפירה לצורכי בנייה
tribunal chargé des locations	בית דין לשכירות
tribunal des affaires municipales	בית המשפט לעניינים מקומיים
tribunal foncier	בית דין לקרקעות
triplex	בית תלת-קומתי
trottoir	מדרכה
tuile	רעף
urbanisme	תכנון ערים
urbaniste	בונה ערים
usage le plus probable	שימוש הסביר ביותר
usine	בית חרושת
utilisateur	משתמש
utilisation des terrains	שימושי קרקע
utilisation optimale	השימוש הטוב והיעיל ביותר
valeur	שווי
valeur avant-après	שווי "לפני" ושווי "אחרי"
valeur capitalisée	שווי נוכחי של ערך דחוי
valeur comptable	שווי הנכס כפי שמופיע בספרי הנה"ח
valeur corporelle	שווי פיסי
valeur de l'achalandage	שווי מוניטין
valeur de liquidation	שווי מכירה באילוץ
valeur de remplacement	שווי תחליף
valeur de surplus	שווי יתר

valeur d'échange	ערך חליפי בשוק
valeur d'expertise	שווי מוערך
valeur d'exploitation	שווי עסק חי
valeur d'une tenure à bail	ערך חכירה
valeur en fief simple	שווי בבעלות מלאה
valeur fiscale	שווי מוערך לצורך מיסוי
valeur intrinsèque	שווי פנימי עצמי ריאלי של הנכס
valeur locative	שכירות ראויה
valeur marchande	מחיר ששולם בפועל
valeur non marchande	שווי בשימוש
valeur potentielle	שווי ספקולטיבי
valeur aux fins d'assurance	שווי לביטוח
valeur sentimentale	ערך (שווי) רגשי
valeur spéculative	שווי ספקולטיבי
valeur vénale de marché	שווי שוק
validité de construction	תוקף מבנה
vente de terrain	מכירת מקרקעין
ventilation	אוויר
verger	פרדס
viager	שוכר לחיים
villa	חוילה
ville de province	עיר שדה
ville de villégiature	עיר קיט
visite d'établissement	ביקורת מבנים
voie d'accès au bien immobilier	כביש גישה לנכס
voie publique	דרך הרבים
volume constructible	נפח בר בנייה
zone commerciale	שטח מסחרי
zone de construction	אזור בנייה
zone industrielle	אזור תעשייה
zone protégée	שטח מוגן
zone publique	שטחי ציבור
zone résidentielle	אזור מגורים
zone urbaine	אזור עירוני

*Colette Allouch*

*Lexicographie français-hébreu-français*

מונחון הנדל"ן (נכסי דלא ניידים)  
עברי - צרפתי

**Le vocabulaire de l'immobilier**  
*hébreu - français*

pierre de construction	אבן בנייה
stockage	אגירה
architecte	אדריכל
architecte-paysagiste	אדריכל נוף
ventilation	אוורור
estimation du coût	אומדן עלות
évaluation	אומדן שווי
option de vente immobilière	אופציה למכירת מקרקעין
option d'achat	אופציית קניה
ressources naturelles	אוצרות טבע
longueur de la façade	אורך חזית
durée de vie économique	אורך חיים כלכליים
zone de construction	אזור בנייה
zone résidentielle	אזור מגורים
zone urbaine	אזור עירוני
zone industrielle	אזור תעשייה
taux annuel en pourcentage	אחוז להחזר השנתי
pourcentage d'occupation au sol	אחוזי בנייה
pourcentage de construction autorisée	אחוזי בנייה מותרים
entreposage	אחסנה
responsabilité du bailleur	אחריות בעלים
étanche	אטים מים
non-conformité de construction	אי התאמה בבניה

conurbation	איגוד ערים
groupement de lots	איחוד חלקות
intérêt divis	אינטרס חלקי או מחולק
remembrement	איסוף חלקות
Constructibilité (C.O.S.)	אפשרות בנייה
possibilité d'extension	אפשרות הרחבה
carreau	אריח
taxe sur la plus-value foncière	ארנונת שבח מקרקעין
chantier de construction	אתר בנייה
état des lieux	בדק בית
à la valeur ; ad valorem	בהתאם לשווי
urbaniste	בונה ערים
béton précontraint	בטון דרוך
béton préfabriqué	בטון טרום / טרומי
béton armé	בטון מזוין
isolation	בידוד
couche isolante en laine de verre	בידוד סיבי זכוכית
égoût	ביוב
assurance pour construction en cours	ביטוח עבודות הקמה
assurance des risques des entrepreneurs de construction	ביטוח קבלנים
visite d'établissement	ביקורת מבנים
demande d'appartements	ביקוש דירות
demande potentielle	ביקוש צפוי
maison	בית
duplex	בית דו-קומתי
tribunal foncier	בית דין לקרקעות
tribunal chargé des locations	בית דין לשכירות
immeuble d'habitation ; immeuble résidentiel	בית דירות
tribunal des affaires municipales	בית המשפט לעניינים מקומיים
hôtel de ville, mairie	בית העירייה
usine	בית חרושת
habitation/ maison en rangée	בית טורי

appartement témoin	בית לדוגמה
bien locatif	בית להזכרה
logement	בית מגורים
copropriété immobilière	בית משותף
triplex	בית תלת-קומתי
détérioration matérielle	בלאי פיסי
détérioration matérielle réparable	בלאי פיסי ניתן לתיקון
détérioration matérielle irréparable	בלאי פיסי שאינו ניתן לתיקון
détérioration	בלאי, בליה
bloc de béton manufacturé ; parpaing	בלוק בטון
constructeur	בנאי
édifié ; construit	בנוי
construction en éléments préfabriqués	בנייה טרומית
construction d'habitations	בנייה למגורים
reconstruction	בנייה מחדש
bâtiment	בניין
construction en cours	בניין בבנייה
immeuble résidentiel	בניין מגורים
construction en terrasse	בניין מדורג
Immeuble commercial	בניין מסחרי
immeuble de bureaux	בניין משרדים
immeuble sur pilotis	בניין על עמודים
édifice public	בניין ציבורי
tour d'habitations	בניין רב קומות למגורים
Immeuble <u>industriel</u>	בניין תעשייתי
propriétaire foncier	בעל בית
bailleur ; propriétaire	בעל הבית
pleine propriété	בעלות מלאה
chalet	בקתת עץ
Constructible (surface)	בר בנייה
divisible	בר חלוקה
bouche d'incendie	ברז כיבוי אש
limites d'une ville	גבול מוניציפלי

clôture	גדר
gratte-ciel	גורד שחקים
bloc	גוש
enregistrement de bloc	גוש רישום
gain en capital	גידול ההון העצמי
plus-value	גידול תוספת שווי
âge réel	גיל מבנה אפקטיבי
finitions	גימור בניין
accès	גישה
méthode de la capitalisation du revenu	גישת היוון ההכנסות
jardin public	גן ציבורי
maison jumelée	דו משפחתי
rapport d'évaluation	דו"ח השומה
rapport de faisabilité	דו"ח ישימות
paiement différé	דחוי תשלום
locataire	דייר
locataire unitaire	דייר בן זוג
locataire non protégé	דייר לא מוגן
locataire protégé	דייר מוגן
appartement	דירה
plain-pied	דירה במפלס אחד
penthouse, appartement terrasse	דירת גג
appartement jardin	דירת גן
charges locatives	דמי אחזקה
quote-part des charges locatives	דמי ועד הבית
loyer	דמי חכירה
avance sur paiement de location	דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)
loyer annuel	דמי חכירה שנתיים (דח"ש)
loyer	דמי שכירות
rente économique	דמי שכירות כלכליים
voie publique	דרך הרבים
réglementation de la construction	הגבלות בנייה

capital	הון
capitaux propres	הון עצמי
frais	הוצאות
frais de maintenance	הוצאות תחזוקה
ordre de construire	הוראת בנייה
dépenses d'établissement	החזר הון שנתי להשקעה
remboursement	החזר עבור השקעות
capitalisation de location	היוון הכנסות משכר דירה
rendement du capital	היוון תשואה
taxation sur plus-value	היטל השבחה
offre	היצע
permis d'occuper	היתר אכלוס
permis de construire	היתר בנייה
permis de construire en hauteur	היתר בנייה לגובה
revenu brut	הכנסה ברוטו
revenu brut réel	הכנסה ברוטו מנכס
revenu excédentaire	הכנסה יתרה
revenu de location	הכנסה משכר דירה
revenu net d'exploitation	הכנסה נטו לפני מס
revenu potentiel	הכנסה צפויה
annuité	הכנסה שנתית
revenu annuel	הכנסה שנתית
prêt à la construction	הלוואת בינוי
procédure d'expropriation	הליך הפקעה
ingénierie sur les sols	הנדסת קרקע
établissement du montant de l'impôt	הערכה למיסוי
réévaluation	הערכה מחדש
estimation du bien	הערכת הנכס
évaluation de la valeur du terrain	הערכת הקרקע
évaluation des droits sur le bien	הערכת זכות בנכס
évaluation foncière	הערכת נדל"ן
mention de mise en garde	הערת אזהרה
servitude	הערת אזהרה

expropriation pour cause d'utilité publique	הפקעה לצורכי ציבור
expropriation ; blocage des transactions foncières	הפקעת קרקע
expropriation de terrain	הפקעת קרקע
amélioration ; plus-value	השבחה
plus-value de groupement	השבחה בגין איחוד חלקות
amélioration de la location	השבחה במושכר
amélioration et remplacement	השבחה וחילוף
améliorations locatives	השבחות במושכר
mise en valeur du bien	השבחת הנכס
sur plus-value	השבחת יתר
plus-value	השבחת ערך
utilisation optimale	השימוש הטוב והיעיל ביותר
syndic d'immeuble	ועד הבית
droits relatifs à la propriété du dessus	זכויות אוויר
droits de construire	זכויות בנייה
droits d'aménagement négociables	זכויות בנייה הניתנות להעברה מאתר (מגרש) לאתר
droits sur biens immobiliers	זכויות בנכס מקרקעין
droit de propriété à titre bénéficiaire	זכויות בעלות בנכס
droit du locataire	זכויות חוכר
droit du bailleur	זכויות מחכיר
droits relatifs à l'eau	זכויות מים להשקיה
masse successorale ; patrimoine	זכות או אינטרס בנכס
fief simple conditionnel	זכות בעלים מותנית
droit d'accès	זכות גישה
droit de prise/ d'expropriation	זכות הפקעה
tenure à bail	זכות חוכר
droit de passage	זכות מעבר
servitude	זכות שימוש
tenant viager	זכות שימוש לכל החיים
concession	זכיינות
disponible	זמין
bitume	זפת

entreprise de construction	חברת בנייה
société immobilière	חברת נדל"ן
cage d'escalier	חדר מדרגות
ferme agricole	חווה חקלאית
villa	חוילה
rapport d'évaluateur	חוות דעת שמאית
contrat de construction	חוזה בנייה
contrat de bail	חוזה חכירה
contrat de location-acquisition/ bail-achat	חוזה חכירה קנייה
convention immobilière	חוזה מכר מקרקעין
locataire	חוכר
loi sur les pas-de-porte	חוק דמי מפתח
loi sur les loyers/ sur la protection des locataires	חוק הגנת הדייר
loi foncière	חוק מקרקעין
façade du bâtiment	חזית הבניין
secteur riverain	חזית לקו המים
possession de droit	חזקה להלכה
lopin de terre	חטיבת קרקע
transformation	חידוש, עיצוב מחדש
chauffage central	חימום מרכזי
location ; bail	חכירה
cession-bail	חכירה חוזרת
emphytéose	חכירה לזמן ארוך
bail à long terme	חכירה לתקופה ארוכה
propriété en commun	חכירה משותפת
location- acquisition	חכירה קנייה
bail-achat	חכירה-קנייה
sous-location	חכירת משנה
lot	חלקה
lotissement	חלקת אדמה
magasin	חנות
filiale	חנות אחת בשרשרת חנויות
parking public	חנון ציבורי

travaux de terrassement	חפירה לצורכי בנייה
étude de site	חקר האתר
étude du marché	חקר השוק
bureau de l'enregistrement foncier ; cadastre	טאבו
plâtre	טיח
poutres d'un comble	טפחות
coffrage	טפסנות
préfabriqué	טרומי
terrasse	טרסה
conseil (personne)	יועץ
conseiller en construction	יועץ בנייה
rapport construction-terrain	יחס בנייה לשטח
conseil (un)	ייעוץ
nivellement	יישור קרקע
fondations	יסודות הבניין
faisabilité	ישימות
levier économique	יתרון כלכלי
voie d'accès au bien immobilier	כביש גישה לנכס
multiplicateur	כופל
poteau	כלונס / כלונסאות
habitable	כשיר למגורים
non habité	לא מאוכלס
brique de construction	לבנה
capitaliser	להוון
sous-louer	להשכיר לדייר משנה
cadastre	לשכת רישום מקרקעין
habité	מאוכלס
bilan	מאזן כספי
bâtiment ; construction	מבנה
équipements collectifs	מבני ציבור
services d'utilité publique	מבני ציבור
tour d'habitations	מגדל מגורים
lotissement, terrain	מגרש

parking	מגרש חניה
indexation des loyers	מדד שכר דירה
politique d'aménagement du territoire	מדיניות מקרקעין
trottoir	מדרכה
conseil municipal	מועצת עירייה
prix de l'appartement	מחיר הדירה
prix de liquidation	מחיר מכירה באילוץ (חיסול)
prix de vente de l'appartement	מחיר מכירת הדירה
valeur marchande	מחיר ששולם בפועל
bailleur	מחכיר
entrepôt	מחסן
cuisine	מטבח
cuisinette	מטבחון
nuisance	מטרד
dimension, dimensions	מידות
système de conditionnement d'air	מיזוג אוויר (מערכת)
financement	מימון
localisation, situation	מיקום
solde de liquidation	מכירה באילוץ
liquidation de bien	מכירת חיסול של נכס
vente de terrain	מכירת מקרקעין
hôtel-résidence ; appart hôtel	מלון דירות
climatisé, climatisation	ממוזג
moyenne	ממוצע
moyenne pondérée	ממוצע משוקלל
localisé	ממוקם
impôt sur la valeur	מס בהתאם לשווי הנכס
impôt foncier	מס נדל"ן
impôt sur les plus-values	מס שבח
ascenseur	מעלית
monte-charge	מעלית משא
réseau d'égoûts	מערכת ביוב
contrôleur de l'enregistrement	מפקח על רישום מקרקעין

foncier	
expropriateur	מפקיע
devis descriptif	מפרט
cahier des charges	מפרט טכני
spécification technique	מפרט טכני
concessionnaire	מקבל זכות
promoteur foncier	מקדם מכירות נדל"ן
distance entre le bien et la ville	מרחק בין הנכס לעיר
centre ville	מרכז העיר
centre commercial	מרכז מסחרי
balcon	מרפסת
carrelage	מרצפה
enregistrement foncier, cadastre	מרשם מקרקעין - טאבו
cave	מרתף
sous-sol	מרתף
hypothéqué	משועבד
hypothèque amortie	משכנתה בסילוקים
hypothèque à taux d'intérêt variable	משכנתה בריבית משתנה
hypothèque à intérêts différés	משכנתה בריבית נדחית
hypothèque payable par mensualités	משכנתה בתשלומים חודשיים
hypothèque à paiements échelonnés	משכנתה בתשלומים מודרגים
hypothèque statutaire	משכנתה מכוח החוק
hypothèque garantie	משכנתה נערבת
hypothèque purgée/ limitée	משכנתה סגורה
première hypothèque	משכנתה ראשונה
hypothèque équitable	משכנתה שביושר
seconde hypothèque	משכנתה שנייה
hypothèque sur biens meubles	משכנתת מטלטלים
investisseur	משקיע
utilisateur	משתמש
disjoncteur	מתג מפסק
accessibilité	נגישות

menuiserie	נגרות
paysage	נוף
concedant	נותן זכות
gérance	ניהול
intensité d'utilisation	ניצול הקרקע
évaluation d'un investissement	ניתוח כדאיות השקעה
analyse du marché immobilier	ניתוח שוק מקרקעין
bien du domaine privé	נכס אישי
bien du domaine public; bien collectif	נכס בבעלות ציבורית
actif incorporel	נכס בלתי מוחשי
bien vacant	נכס בלתי נתבע/ נטוש/ חופשי
bien fiduciaire	נכס בנאמנות
bien fongible	נכס בר חליפין
bien avec usufruit	נכס בר-הנאה
bien immobilier	נכס דלא נידי
bien libre d'hypothèque	נכס לא משועבד
fonds affermé	נכס מוכר
bien matériel	נכס ממשי, פיסי
bien immobilier	נכס מקרקעין
bien-fonds; propriété foncière	נכס מקרקעין
bien hypothéqué	נכס משועבד
Propriété immobilière	נכס נדל"ן
bien-fonds; biens immobiliers	נכסי דלא נידי ; נדל"ן
biens meubles	נכסי דנידי
biens vacants	נכסי הפקר/ נכס ללא בעלים
domaines publics	נכסי ציבור
propriétés publiques	נכסי ציבור
biens immobiliers à destination particulière	נכסים ייחודיים
actifs incorporels, immatériels	נכסים לא מוחשיים
nue-propriété	נכסים ללא טובות הנאה
succession en déshérence	נכסים ללא יורשים
biens matériels	נכסים מוחשיים
actifs reconnus	נכסים מוכרים

biens immatériels/ spirituels	נכסים מופשטים
mainmorte	נכסים מוקפאים
biens superflus	נכסים מיותרים
immeubles à usage locatif	נכסים מניבים
actifs réels	נכסים מקרקעין
actifs défectifs	נכסים מתכלים
actif ; bien immobilier	נכסים ציבוריים קבועים
actif immobilisé corporel	נכסים ציבוריים קבועים
actifs immobilisés	נכסים קבועים
biens meubles; mobiliers; biens immuables	נכסים שאין להם אחריות
actifs inaliénables	נכסים שאינם עבירים
volume constructible	נפח בר בנייה
agent immobilier	סוכן נדל"ן
commercialisation ; location	סחירות
résumé de l'évaluation du bien	סיכום השומה של הנכס
hangar	סככה
allée	סמטה
enregistrement foncier	ספרי אחוזה
boiseries	עבודות עץ
travaux de constructions en cours	עבודת בנייה בתהליך
témoignage d'expert	עדות מומחה
banlieue	עיבורה של עיר
cité jardin	עיר גנים
ville de villégiature	עיר קיט
ville de province	עיר שדה
coûts indirects	עלויות עקיפות
coûts directs	עלויות/ הוצאות ישירות
coût	עלות
coût de la maintenance	עלות אחזקה
coût des améliorations	עלות ההשבחות
coût des transformations	עלות חידוש הנכס
coût comptable	עלות לפי הרישום בספרי החשבונות
coût de remplacement	עלות נכס חליפי

coût de reproduction	עלות נכס תעתיק זהה
frais d'aménagement, de développement	עלות פיתוח
coût de la rénovation	עלות שיפוץ
coût des réparations	עלות תיקונים בנכס
colonne	עמוד
pilier	עמוד
secteur de la construction	ענף בנייה
entreprise en exploitation	עסק חי
bois de construction	עץ בנייה
principe de l'offre et de la demande	עקרון ההיצע והביקוש
principe de substitution	עקרון החליפיות
principe de la conformité	עקרון התאימות
principe de la concurrence	עקרון התחרותיות
principe de la contribution	עקרון התרומה
valeur sentimentale	ערך (שווי) רגשי
importance de la nuisance	ערך המטרד
valeur d'une tenure à bail	ערך חכירה
valeur d'échange	ערך חליפי בשוק
amortissement	פחת
moins-value ; désuétude	פחת
moins-value financière	פחת בשווי
moins-value comptable	פחת הנכס הרשום בספרי הנה"ח
moins-value économique	פחת כלכלי
moins-value accélérée	פחת מואץ
moins-value cumulée	פחת מצטבר
moins-value future	פחת עתידי וודאי בנכס
moins-value matérielle	פחת פיסי
évacuation et construction	פינוי בינוי
juste indemnité pour expropriation	פיצוי ראוי להפקעה
dommages indemnissables	פיצויי נזקים
améliorations du terrain	פיתוח לקרקע
amélioration foncière	פיתוח קרקע

non occupé	פנוי
registre des copropriétés	פנקס בתים משותפים
registre des constructeurs	פנקס קבלנים
registre des estimateurs de biens immobiliers	פנקס שמאי מקרקעין
archives publiques du cadastre	פנקסי מקרקעין
verger	פרדס
banlieue proche	פרוור קרוב
banlieue	פרוור; עיר בת/ לוויין
besoins du public	צורכי ציבור
revêtement en marbre	ציפוי שיש
compilation	צירוף תוכנית
canalisation d'égout	צנרת ביוב
réseaux divers (eau, gaz)	צנרת מים וגז
densité de surface construite	צפיפות בנייה
densité par zone	צפיפות ליחידת שטח
entrepreneur	קבלן
entrepreneur en bâtiment	קבלן בניין
constructeur agréé	קבלן רשום
limite de construction	קו בניין
étage	קומה
soubassement ; sous-sol	קומה תחתונה בבניין
mezzanine	קומת ביניים
rez-de-chaussée	קומת קרקע
acheteur raisonnable	קונה זהיר וסביר
poutre	קורה
capacité	קיבולת (בניה)
paroi	קיר
cloison	קיר חוצץ
mur porteur	קיר תומך
parois vitrées	קירות זכוכית
centre commercial	קניון
terre agricole	קרקע חקלאית
terrain vague	קרקע ללא פיתוח

terre défrichée	קרקע עם פיתוח
domaine public	קרקע ציבורית
terrain nu	קרקע ריקה ופנויה
bénéfice	רווח
profit imprévu	רווח לא צפוי
superbénéfice	רווח מעל הממוצע
rentabilité	רווחיות
rue	רחוב
rue sans issue	רחוב ללא מוצא
enregistrement de la copropriété	רישום בית משותף
domaine public	רכוש הכלל
biens publics	רכוש ציבורי
composant	רכיב
tuile	רעף
plancher	רצפה
registre des entrepreneurs	רשם קבלנים
colonnade	שדרת עמודים לאורך מבנה
valeur	שווי
valeur avant-après	שווי "לפני" ושווי "אחרי"
domaine en fief simple	שווי בבעלות מלאה
valeur en fief simple	שווי בבעלות מלאה
valeur non marchande	שווי בשימוש
valeur comptable	שווי הנכס כפי שמופיע בספרי הנה"ח
valeur de surplus	שווי יתר
valeur aux fins d'assurance	שווי לביטוח
valeur de l'achalandage	שווי מוניטין
valeur d'expertise	שווי מוערך
valeur fiscale	שווי מוערך לצורך מיסוי
valeur de liquidation	שווי מכירה באילוץ
valeur capitalisée	שווי נוכחי של ערך דחוי
valeur potentielle	שווי ספקולטיבי
valeur spéculative	שווי ספקולטיבי
valeur d'exploitation	שווי עסק חי

valeur corporelle	שווי פיסי
valeur intrinsèque	שווי פנימי עצמי ריאלי של הנכס
valeur vénale de marché	שווי שוק
valeur de remplacement	שווי תחליף
viager	שוכר לחיים
expertise en vue d'expropriation	שומה למטרת הפקעה
expertise en vue d'acquisition	שומה למטרת רכישה
expertise définitive	שומה סופית
évaluation ; estimation ; expertise	שומת מקרקעין
marché	שוק
marché immobilier	שוק נדל"ן
marché acheteur	שוק של קונים
terrain; territoire	שטח
terrain en construction	שטח בבנייה
terrain construit	שטח בנוי
surface hors œuvre	שטח ברוטו
superficie brute de location	שטח ברוטו הניתן להשכרה
superficie du terrain	שטח המגרש
territoire faisant l'objet d'une controverse	שטח המחלוקת
espace en location	שטח חכור
terrain à bâtir en ville	שטח לבנייה בעיר
zone protégée	שטח מוגן
territoire administré	שטח מוחזק
zone commerciale	שטח מסחרי
territoire sous tutelle	שטח נאמנות
espace non bâti	שטח פרטי פתוח
parties communes	שטח ציבורי
terre domaniale	שטח ציבורי
parties communes dans l'intérêt du public	שטח ציבורי להנאת הציבור
terrain industriel	שטח תעשייה
zone publique	שטחי ציבור
restauration de bâtiments	שיחזור מבנים

méthode de comparaison	שיטת ההשוואה
technique du revenu résiduaire du terrain	שיטת הערך השירי לקרקע
méthode de l'amortissement fondé sur la valeur	שיטת השומה
méthode d'analyse avant-après	שיטת שומה "לפני ואחרי"
barre d'habitations	שיכון טורי
habitation à loyer modéré HLM	שיכון עממי/ עובדים
restauration d'immeuble ancien	שימור מבנים ישנים
usage le plus probable	שימוש הסביר ביותר
non-conformité d'utilisation	שימוש לא מתאים
utilisation des terrains	שימושי קרקע
aménagement à des fins multiples	שימושים מגוונים
servitude	שיעבוד
taux	שיעור
taux de capitalisation	שיעור ההיוון
taux de construction	שיעור הניצול לבניה
réévaluation	שיערוך
amélioration	שיפור
réhabilitation du bâtiment	שיקום בניין
réhabilitation des quartiers	שיקום שכונות
quartier	שכונה
quartier populaire	שכונת עוני
location	שכירות
bail foncier	שכירות מקרקעין
valeur locative	שכירות ראויה
loyer	שכר דירה
honoraires	שכר טרחה
expertise	שמאות
expert	שמאי
longévité	שרידות
cabine téléphonique	תא טלפון
éclairage, éclairage	תאורה
date de l'évaluation, de l'expertise	תאריך ביצוע השומה

date de l'expertise	תאריך קובע לשומה
méthode d'évaluation	תהליך השומה
plan d'aménagement urbain	תוכנית אב
plan d'exécution	תוכנית בנייה
projet de bâtiment	תוכנית בנייה
plan de ville, urbanisme	תוכנית בניין עיר
plan de permis de construire	תוכנית היתר בנייה
plan de répartition	תוכנית חלוקה
bien public	תועלת הציבור
conclusion d'expertise	תוצאת השומה, מסקנת השומה
validité de construction	תוקף מבנה
banlieusard	תושב פרוור
rentrée de fonds	תזרים מזומנים
circulation automobile	תחבורה
transports publics proches	תחבורה ציבורית קרובה
prévision des revenus	תחזית ההכנסות
station d'autobus	תחנת אוטובוס
théorie de l'ensemble des droits	תיאוריית חבילת הזכויות
réparation	תיקון
urbanisme	תכנון ערים
parc industriel	תעשיון ; פרק תעשייתי
occupé	תפוס
règlement de construction	תקנון בנייה
règlements relatifs à l'utilisation du terrain du plan d'urbanisme	תקנות שימושי קרקע בתוכנית בניין עיר
règlements de zonage	תקנות תוכנית בניין עיר
plafonnement	תקרה
atrium	תקרה מוגבהת במרכז מבנה המאפשרת חדירת אור
rendement d'investissement	תשואה להשקעה
rendement de l'actif	תשואה מנכס
subdivision	תת חלוקה