

Le conseil du spécialiste

Une surface métrée peut en cacher une autre

Les notions de surfaces sont diverses et variées. Leur définition, leur méthode de calcul et leur utilisation ne sont pas toujours bien comprises. Décodage *

Andreas Fabjan

Secrétaire général de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) Genève

Après avoir évoqué dans notre précédent article (*ndlr*, lire notre édition du mardi 17 janvier) la définition de la surface habitable, nous examinons ici les notions de surface nette, surface utile et surface PPE.

La notion de surface utile est définie par la norme SIA 416 relative aux surfaces et volumes des bâtiments. L'application des définitions contenues dans cette norme permet de disposer de notions de surfaces définies de manière uniforme, dans le but de clarifier leur présentation et de rendre leur comparaison incontestable.

Selon la norme SIA 416, la surface de plancher correspond à la somme des surfaces des espaces accessibles d'une construction qui sont fermés de toute part. La surface de plancher comprend aussi la surface de construction. La surface de plancher se subdivise en surface nette et en surface de construction. La surface nette correspond à la surface de plancher moins les surfaces de construction, qui comprennent à la fois l'enveloppe du bâtiment et les éléments intérieurs de la construction.

La surface nette se subdivise à son tour en surface utile, en surface de dégagement et en surface d'installation. La surface de dégagement est définie comme la surface qui assure exclusivement l'accès aux surfaces utiles. Quant à la surface d'installations, il s'agit de celle qui est dévolue aux installations du bâtiment tels que les locaux d'ascenseurs, les gaines techniques et les espaces abritant des réservoirs.

La surface utile correspond donc à la surface nette moins les surfaces de dégagement et d'installations. Cette notion est principalement appliquée



En cas de vente d'un appartement, c'est la surface PPE qui constitue généralement la référence. PAOLO BATTISTON



Andreas Fabjan
Secrétaire
général
USPI-Genève

pour définir la surface de location d'un appartement, d'une villa ou de locaux commerciaux.

Par ailleurs, en cas de vente d'un appartement, c'est la surface PPE qui constitue généralement la référence. La surface PPE, telle que définie par l'Association genevoise des ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens (AGG), correspond à la surface calculée par le géomètre officiel dans le cahier de constitution de la PPE. Elle comprend la somme des surfaces situées à l'intérieur d'un lot. Les murs des façades sont entièrement compris dans le lot, alors que les murs situés entre deux lots sont considérés à 50%.

* **L'USPI achève ici sa minisérie** sur le thème des notions de surfaces et leur compréhension.

PUBLICITÉ



GONET | CONSEILS FINANCES S.A.

“Des taux de financements hypothécaires à 1,72% sur 10 ans*.”

A votre disposition pour vous conseiller et vous aider à faire le meilleur choix.”

022 317 88 22

WWW.GONETCONSEILS.CH | 5 RUE GÉNÉRAL-DUFOUR | 1204 GENÈVE

* taux d'intérêt au 03.02.2012 auprès d'un partenaire financier.