

# MODE STANDARD DE CALCUL DES SURFACES

## PRÉSENTATION

L'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI Suisse) est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier.

L'association a pour but de grouper en son sein une association professionnelle de gérants et de courtiers en immeubles ainsi que des experts en estimations immobilières de la Suisse romande en vue de la défense de leurs intérêts professionnels en créant, en outre, entre les associations cantonales, des liens de bonne confraternité.

L'USPI Suisse a également pour but d'encourager et perfectionner la formation professionnelle. A ce titre, l'USPI Formation est l'entité de l'USPI Suisse chargée de mettre en oeuvre toutes activités et offres de formation tendant au but général d'encouragement et de perfectionnement de la formation. Non seulement, l'USPI Formation organise les cours menant aux brevets fédéraux de gérant d'immeubles, de courtier en immeubles, d'expert en estimations immobilières, de promoteur immobilier et diplôme supérieur d'administrateur de biens immobiliers, mais elle offre également, depuis plus de 20 ans, une palette importante de cours en matière immobilière (immoBASE, immoStart, etc).

Ainsi, afin de promouvoir constamment la qualité des services fournis par ses membres, elle élabore des recommandations et encourage la formation et le perfectionnement professionnels, en fonction des besoins et attentes.

## EN ROUTE VERS UNE MÉTHODE HARMONISÉE ET ACCESSIBLE AU GRAND PUBLIC

Les réglementations et pratiques destinées à déterminer les surfaces des logements mis en vente ne sont pas uniformes dans les différents cantons romands. Par ailleurs, les normes existantes, du fait de leur complexité et de leur orientation essentiellement technique, ne sont pas directement destinées au grand public.

Devant ce constat, et afin de faciliter la compréhension par le plus grand nombre, l'USPI Suisse a décidé d'édicter des recommandations concernant un mode standard de calcul des surfaces, sous réserve de quelques spécificités découlant de règlements cantonaux.

## QUELQUES TERMES COURANTS

Préalablement à la définition précise des différentes surfaces et à leur mode de calcul, il est nécessaire de revenir sur quelques termes d'usage courant mais pas toujours compris de la même manière. Ceci est d'autant plus important que ces différentes parties de bâtiment entrent pour des parts variables dans le calcul de certaines surfaces.

### Attique

Dernier niveau habitable dont les façades sont situées en retrait des façades de l'immeuble.

### Balcon

Plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment, entourée d'une balustrade et qui communique avec les

appartements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres.

### Combles

Espace habitable situé sous la toiture inclinée.

### Coursive

Galerie de circulation desservant un ou plusieurs logements ou locaux utiles.

### Grenier

Espace cloisonné non habitable situé sous la toiture inclinée.

### Jardin d'hiver

Balcon, loggia ou terrasse fermé par des vitres et aménagé en pièce d'agrément.

### Loggia

Balcon se présentant sous la forme d'un renforcement en retrait de la façade.

### Mezzanine

Niveau intermédiaire aménagé dans une pièce haute de plafond n'occupant pas toute la surface de la pièce qu'il surplombe.

### Terrasse

Surface aménagée à l'extérieur, sur un volume construit hors sol et physiquement délimité, et qui communique avec les appartements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres.

De plain-pied, la surface de la terrasse correspond à l'ombre portée du balcon de l'étage supérieur.

### Véranda

Pièce ou espace entièrement vitré, de structure légère, adossée à la façade d'une maison.

## OBJECTIFS : TRANSPARENCE ET CRÉDIBILITÉ

L'adoption de ces nouvelles pratiques par le plus grand nombre devrait permettre d'accroître la transparence et conduire à une concurrence plus saine, dès lors qu'elle sera fondée sur des éléments comparables.

L'USPI Suisse en recommande donc l'usage le plus large possible, tant pour la vente que dans le cadre de l'estimation. Dans tous les cas, elle préconise de mentionner «surfaces selon USPI Suisse» et de joindre copie des présentes recommandations.

Le comité USPI Suisse

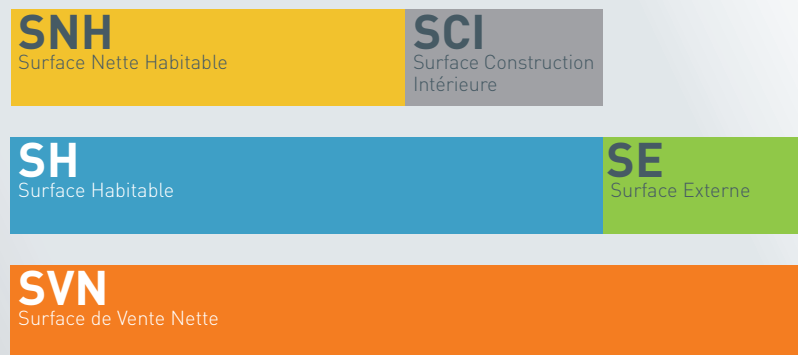
## REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE

Les différentes surfaces sont définies par des codes de couleurs, telles que présentées ci-dessous :

### SCHEMA DE LA SURFACE DE VENTE BRUTE (SVB)



### SCHEMA DE LA SURFACE DE VENTE NETTE (SVN)



## SURFACES DE VENTE USAGES CANTONAUX

	Surface de vente BRUTE	Surface de vente NETTE
Vaud		X
Fribourg		X
Neuchâtel		X
Valais	X	

## PRINCIPES DE CALCUL

- Les surfaces définies concernent les lots ou objets à usage exclusif uniquement.
- Les principes de calcul s'appliquent aux surfaces de logement, de bureau et de commerces ou destinés à l'exercice d'une activité professionnelle (p. ex. cabinet médical, étude d'avocat ...).
- Les surfaces sont mentionnées séparément pour chaque niveau de l'objet considéré.
- Elles sont mesurées d'après leurs dimensions effectives.
- Les mezzanines et combles sont considérées habitables à partir d'une hauteur de 150 cm (spécificités cantonales réservées).
- Les surfaces habitables (SH) et surfaces externes (SE) sont mentionnées séparément.

## MAISONS INDIVIDUELLES

- S'agissant des maisons individuelles, les différentes surfaces sont à mentionner mais le prix de vente tient généralement compte du prix du terrain, du volume du bâtiment, des aménagements extérieurs et des frais secondaires.
- Un document complémentaire est en cours d'élaboration.

## CAS PARTICULIERS

- Des cas particuliers peuvent fonder une exception aux dispositions ci-dessus si cela est objectivement justifiable.
- Des cas particuliers peuvent également fonder une exception aux dispositions ci-dessus si cela est justifié par des dispositions légales ou réglementaires ou spécificités cantonales.
- Dans ces cas, l'auteur doit s'en expliquer et décrire explicitement la méthode de calcul retenue.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Les présentes recommandations entrent en vigueur dès leur publication.



**SCI**  
Surface Construction Intérieure



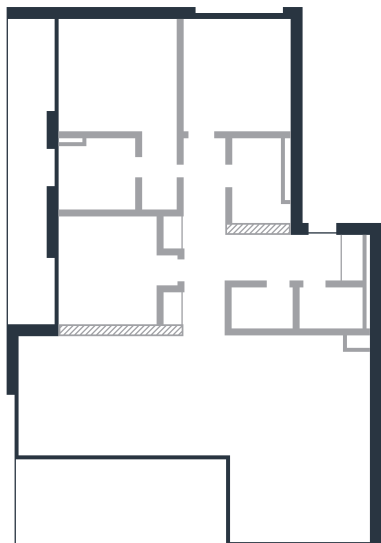
**SNH**  
Surface Nette Habitable



**SH**  
Surface Habitable



**MEM**  
Murs Extérieurs et Mitoyens



**SBH**  
Surface Brute Habitable

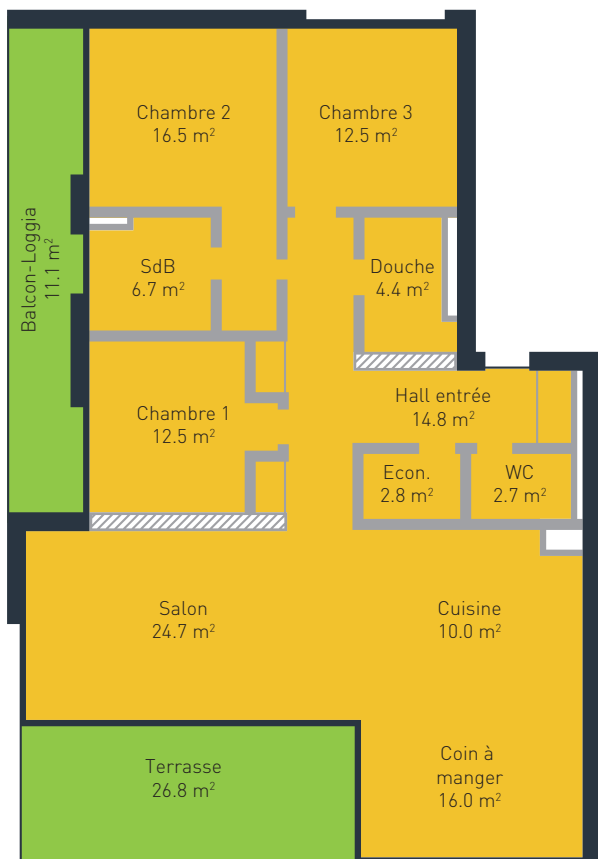


**SE**  
Surface Externe



# LOT PPE

# EXEMPLES DE CALCUL



Chambre 1	12.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2	16.5 m <sup>2</sup>
Chambre 3	12.5 m <sup>2</sup>
Hall-Entrée	14.8 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.0 m <sup>2</sup>
Salon	24.7 m <sup>2</sup>
Coin à manger	16.0 m <sup>2</sup>
Salle-de-bains 1	6.7 m <sup>2</sup>
Salle-de-bains 2	4.4 m <sup>2</sup>
Economat	2.8 m <sup>2</sup>
WC	2.7 m <sup>2</sup>

## SURFACES PRINCIPALES

### SVB Surface de Vente Brute

<b>1</b>	<b>SNH</b> Surface Nette Habitable	123.6 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	+ <b>SCI</b> Surface Construction Intérieure	6.1 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	= <b>SH</b> Surface Habitable	129.7 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	+ <b>MEM</b> Murs Extérieurs et Mitoyens	11.3 m <sup>2</sup>
<b>4</b>	= <b>SBH</b> Surface Brute Habitable	141.0 m <sup>2</sup>
	Balcon-Loggia	11.1 m <sup>2</sup> 5.6 m <sup>2</sup>
	Terrasse	26.8 m <sup>2</sup> 8.8 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	+ <b>SE</b> Surface Externe	14.4 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	= <b>SVB</b> Surface de Vente Brute	155.4 m <sup>2</sup>

VS

### SVN Surface de Vente Nette

<b>1</b>	<b>SNH</b> Surface Nette Habitable	123.6 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	+ <b>SCI</b> Surface Construction Intérieure	6.1 m <sup>2</sup>
<b>3</b>	= <b>SH</b> Surface Habitable	129.7 m <sup>2</sup>
<b>4</b>		
	Balcon-Loggia	11.1 m <sup>2</sup> 5.6 m <sup>2</sup>
	Terrasse	26.8 m <sup>2</sup> 8.8 m <sup>2</sup>
<b>5</b>	+ <b>SE</b> Surface Externe	14.4 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	= <b>SVN</b> Surface de Vente Nette	144.1 m <sup>2</sup>

VD | FR | NE

VS en complément

## SURFACES ET ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

Éléments à mentionner séparément

<b>SUSNA</b>	<b>Surface utile secondaire non aménagée</b>
	Cave 5.0 m <sup>2</sup>
<b>+</b>	Dépôt 10.0 m <sup>2</sup>
<b>=</b>	SUS non aménagée 15.0 m <sup>2</sup>
<b>SE</b>	<b>Surface Externe</b>
	Jardin à usage exclusif 30.0 m <sup>2</sup>
<b>P</b>	<b>Parkings</b>
	Place intérieure 1 pl.
	Place intérieure 1 pl.

## PRECISIONS

- Y compris armoires encastrées, bloc de cuisine, foyers de cheminée, escaliers intérieurs (1 x). Mezzanines et combles → 150 cm (spécificités cantonales réservées).
- En l'absence de précisions, ~ 5 % de la SNH.
- Surface «à l'intérieur des murs extérieurs».
- En complément dans certains cantons, selon usage. Murs extérieurs à 100 %, mitoyens à 50 %.
- Balcons-loggias à 50 %, terrasses à 33 %. Dérogation possible si justifiée et expliquée.
- SVN + MEM selon chiffre 4 = SVB