

ANALYSE STRUCTURÉE DES SURFACES IMMOBILIÈRES

1 IDENTIFICATION DU BIEN

Adresse :

Commune :

Parcelle n° :

Lot PPE (si applicable) :

Type : ☐ Villa ☐ Appartement ☐ Immeuble ☐ Autre

2 RÉFÉRENCES NORMATIVES

Les surfaces doivent idéalement être analysées selon la **norme SIA 416**, qui distingue :

- Surface brute de plancher
- Surface utile principale
- Surface utile secondaire
- Surface de circulation
- Surface de construction

⚠ Beaucoup d'annonces mélangent ces notions.

3 DISTINCTION DES SURFACES

A. Surface habitable (SH)

Correspond aux surfaces réellement destinées à l'habitation :

- ✓ Séjour
- ✓ Chambres
- ✓ Cuisine
- ✓ Salle de bain
- ✓ WC
- ✓ Hall intérieur chauffé

Ne sont généralement PAS inclus :

- ✗ Caves
- ✗ Galetas non aménagés
- ✗ Locaux techniques
- ✗ Balcons
- ✗ Terrasses
- ✗ Garages

⚠ Une mezzanine ou un sous-sol aménagé n'est habitable que s'il respecte les normes légales (hauteur sous plafond, lumière naturelle, autorisation).

B. Surface utile (SU)

Inclut :

- ✓ Surface habitable
- ✓ Locaux annexes exploitables

Peut inclure :

- Bureau en sous-sol
 - Atelier
 - Pièce aménagée
-

C. Surface brute de plancher (SBP)

Inclut :

- Murs porteurs
- Cloisons
- Circulations

Elle est supérieure à la surface habitable.

D. Surface PPE

Spécifique aux appartements en propriété par étages.

Elle inclut :

- Surface privative
- Quote-part des parties communes

⚠ La surface PPE peut différer de la surface habitable réelle.

4 DÉTAIL DES SURFACES DU BIEN

Type de surface m² déclarés m² vérifiés **Commentaire**

Surface habitable

Surface utile

Surface brute

Surface PPE

Cave

Galetas

Garage

Place extérieure

Terrasse

Balcon

5 PIÈCES & TYPOLOGIE

En Suisse, le nombre de pièces comprend :

- ✓ Séjour
- ✓ Chambres

La cuisine est généralement comptée comme pièce si elle est séparée.

Une salle de bain n'est pas comptée comme pièce.

Demi-pièce

Une demi-pièce peut correspondre à :

- Coin bureau
- Petite chambre
- Espace ouvert

La définition varie selon canton et pratique.

⚠ Il faut rester cohérent et transparent.

6 POINTS DE VIGILANCE

- ☐ Les surfaces correspondent-elles aux plans officiels ?
 - ☐ Les sous-sols aménagés sont-ils autorisés ?
 - ☐ Les combles sont-ils légalement habitables ?
 - ☐ La hauteur sous plafond est conforme ?
 - ☐ Les surfaces sont-elles arrondies excessivement ?
-

7 GARAGES & PLACES DE PARC

Les dépendances peuvent :

- être incluses dans le prix global
- être vendues séparément
- être valorisées distinctement

⚠ Pour éviter de fausser le prix au m² habitable, il peut être judicieux de distinguer leur valeur.

8 IMPACT STRATÉGIQUE

Une surface surévaluée peut :

- entraîner une renégociation
- créer un litige
- engager la responsabilité

Une surface sous-évaluée peut :

- diminuer la valeur perçue
- affaiblir le positionnement prix