

Guide de calcul de la superficie habitable

**Chambre
immobilière
du Grand Montréal**



**Greater Montréal
Real Estate
Board**

Guide de calcul de la superficie habitable

La Division SIM / MLS publie le présent guide à l'intention de ses membres. Ce guide vous est recommandé pour calculer de façon adéquate, la superficie habitable des immeubles résidentiels, des édifices commerciaux ainsi que des immeubles en copropriété.

L'utilisation constante et uniforme de ce guide entraînera des normes supérieures vous permettant ainsi une plus grande facilité de compréhension dans l'aspect toujours plus important des transactions immobilières.

Table des matières

Notions de base pour mesurer la superficie habitable	2
Règles de base pour mesurer la superficie habitable	3
Exemples de plans de maisons fréquemment rencontrés	4
Mesure de la superficie des édifices commerciaux	15

Notions de base pour mesurer la superficie habitable

Après étude et comparaison des diverses méthodes utilisées pour calculer et exprimer la superficie habitable des immeubles résidentiels, de même que des différents écarts entre ces méthodes, le présent guide part de la prémisse que la «superficie habitable» est la superficie totale de l'édifice au-dessus du niveau du sol. Dans le cas d'immeuble à palier, ou d'étages multiples, la superficie habitable est la somme de la superficie brut de chacun des étages de l'édifice au-dessus du niveau du sol.

La superficie habitable comprend la superficie de toutes les pièces d'appoint, aires de rangement et placards qui se trouvent sur le(s) même(s) étage(s) que les principaux secteurs d'habitation.

Nous recommandons de ne pas tenir compte ou de ne pas inclure ce qui suit dans la superficie habitable des immeubles résidentiels:

Les vérandas, les mansardes et les patios, qu'ils soient fermés ou non et munis de moustiquaires ou non, les garages, les abris d'auto, les salles de récréation ou les chambres froides situées au sous-sol, ou toute excavation qui n'a pas au moins la hauteur nécessaire pour permettre de ramper.

Les superficies susmentionnées situées au-dessous du niveau du sol devraient apparaître sur une liste séparée sous la description de l'immeuble.

Règles de base pour mesurer la superficie habitable

Dans le cas des maisons unifamiliales, on doit prendre les dimensions à compter de la face externe des murs extérieurs. On prend les dimensions des maisons en rangées à compter de la ligne médiane des murs mitoyens et de la face externe des murs extérieurs. On prend les dimensions des maisons jumelées et des maisons en rangée situées à une des extrémités à compter de la face externe des murs extérieurs et à compter de la ligne médiane des murs mitoyens.

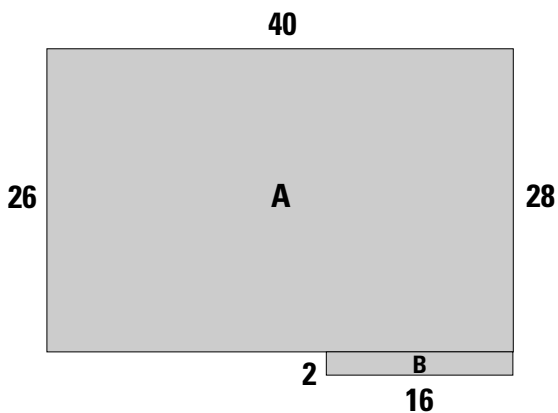
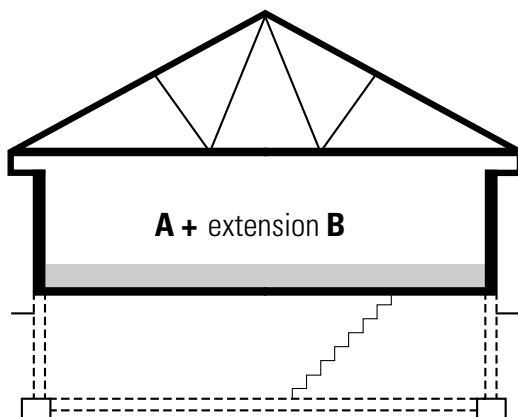
Avant même de commencer à mesurer l'édifice, préparez tout d'abord un croquis rudimentaire ou un tracé du périmètre de l'édifice. En inscrivant toutes les dimensions sur ce croquis, vous serez en mesure de comparer et de vérifier la largeur à l'avant et à l'arrière, de même que la longueur des deux côtés.

Calculez toutes les dimensions à compter de l'extérieur de l'édifice, en utilisant un ruban à mesurer muni d'un crochet au point zéro. Si des arbres, des bosquets ou des aires d'appoint vous font obstacle, prenez les dimensions à l'intérieur de l'immeuble, en ajoutant l'épaisseur des murs extérieurs.

Il en va de même dans le calcul des dimensions d'un deuxième étage, d'une charpente sur console, d'édifices à étages multiples, de lucarnes, de baies et autres extensions faisant partie de la conception de nombreux immeubles résidentiels.

Les instructions et les exemples qui suivent démontrent la bonne façon de calculer et d'exprimer la superficie habitable de plusieurs types d'immeubles résidentiels.

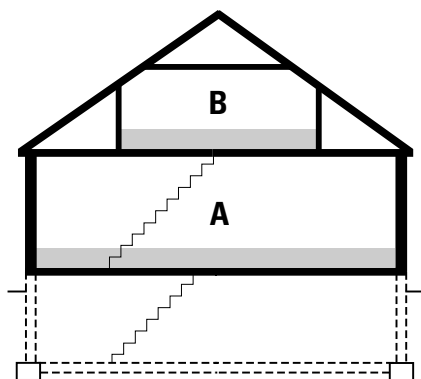
Exemple 1
**Un étage
 (bungalow)**



A rez-de-chaussée	$40 \times 26 =$	1 040 pc
B rez-de-chaussée	$16 \times 2 =$	32 pc
Superficie habitable		1 072 pc

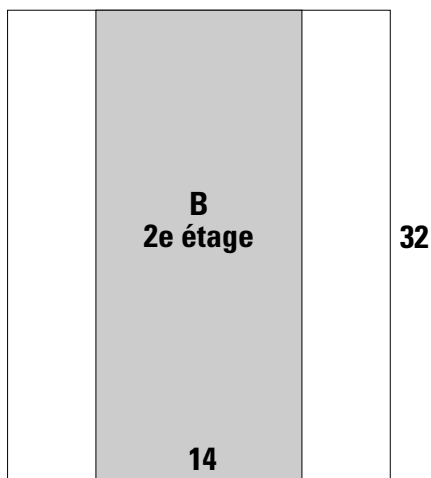
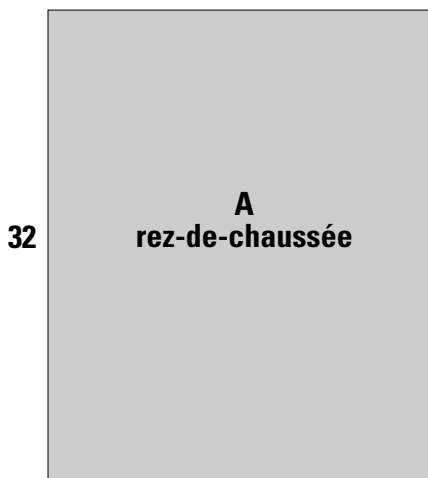
Exemple 2

Un étage et demi sans lucarnes



26

26



A rez-de-chaussée

$$26 \times 32 =$$

832 pc

B 2e étage

$$14 \times 32 =$$

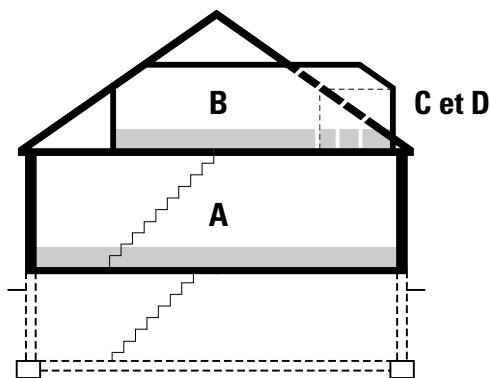
448 pc

Superficie habitable

1 280 pc

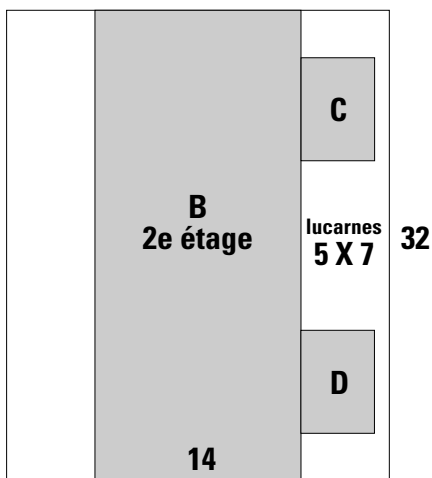
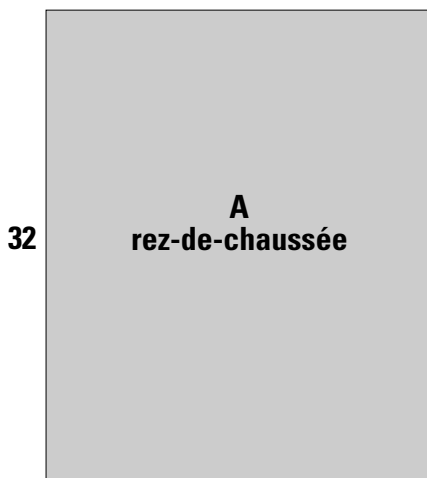
Remarque: Habituellement, la longueur du deuxième étage est la même que celle du rez-de-chaussée, mais on doit mesurer de l'intérieur la longueur entre les parois verticales.

Exemple 3
**Un étage et demi
avec lucarnes**



26

26



A rez-de-chaussée

$$26 \times 32 =$$

832 pc

B 2e étage

$$14 \times 32 =$$

448 pc

C et D au 2e étage

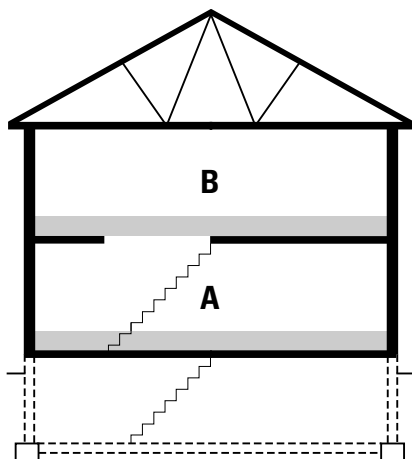
$$2 (5 \times 7) =$$

70 pc

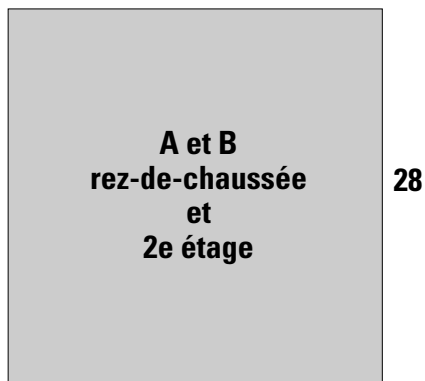
Superficie habitable

1 350 pc

Exemple 4
**Deux étages
(cottage)**



28



A et B
rez-de-chaussée
et 2e étage

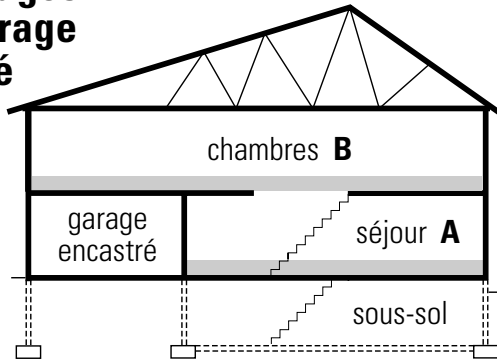
$$2 (28 \times 28) =$$

1 568 pc

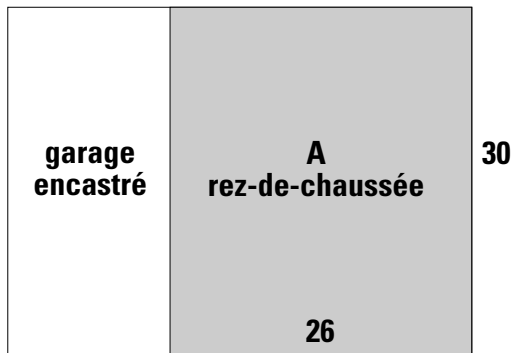
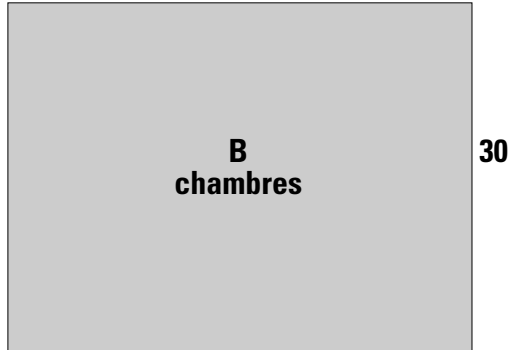
Superficie habitable

1 568 pc

Exemple 5
**Deux étages
avec garage
encastré**



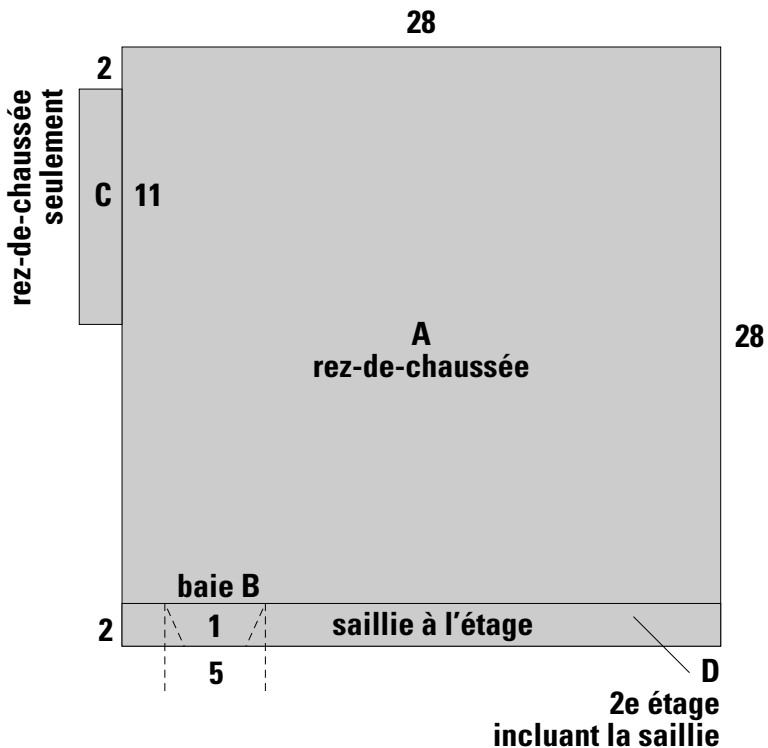
40



A rez-de-chaussée sans le garage	$26 \times 30 =$	780 pc
B 2e étage	$40 \times 30 =$	1 200 pc
Superficie habitable		1 980 pc

Exemple 6

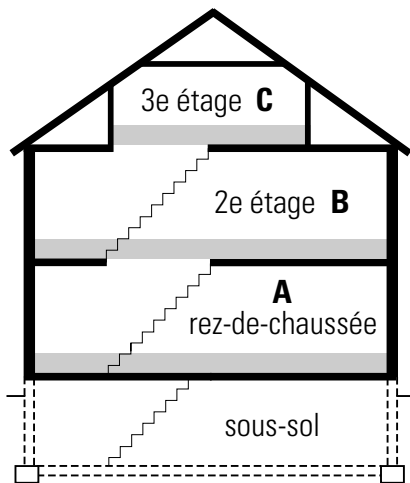
Deux étages avec baie vitrée, saillie à l'étage et extension latérale au rez-de-chaussée



A rez-de-chaussée	$28 \times 28 =$	784 pc
B baie	$5 \times 1 =$	5 pc
C extension	$2 \times 11 =$	22 pc
D 2e étage	$28 \times 30 =$	840 pc
Superficie habitable		1 651 pc

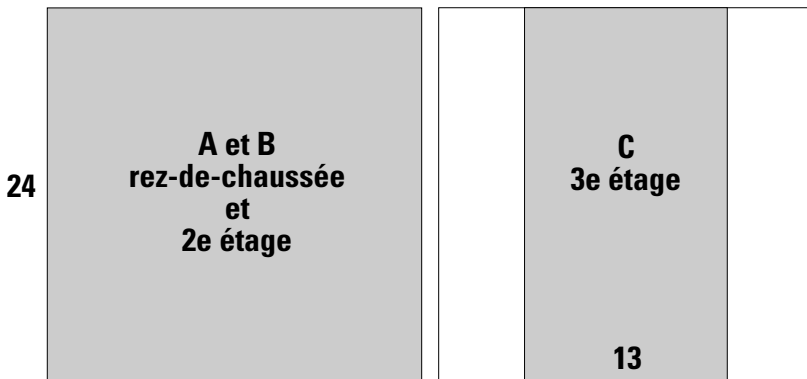
Exemple 7

Deux étages et demi



24

24



A et **B** rez-de-chaussée et 2e

$$2 (24 \times 24) =$$

1 152 pc

C 3e étage

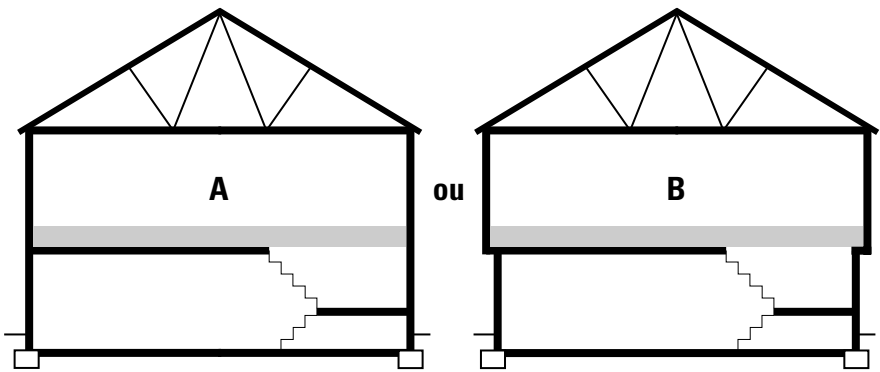
$$13 \times 24 =$$

312 pc

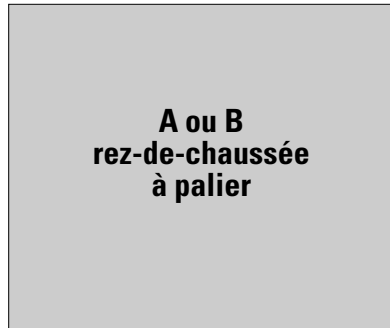
Superficie habitable

1 464 pc

Exemple 8
Un étage à palier
(bungalow entrée
split)



36



30

A ou **B** rez-de-chaussée

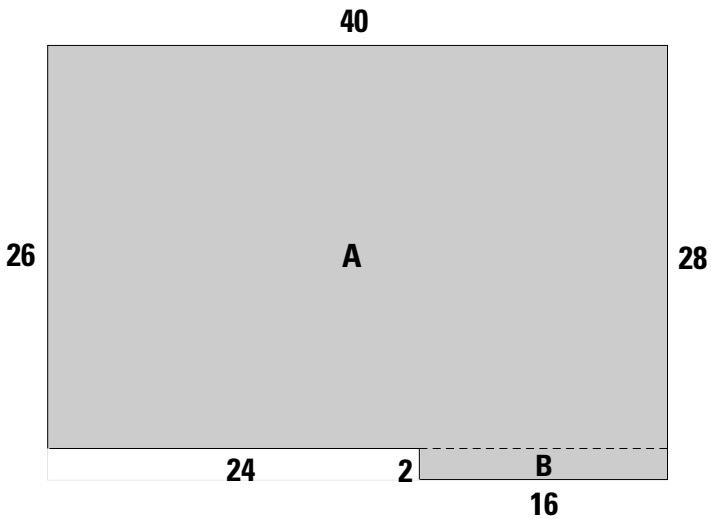
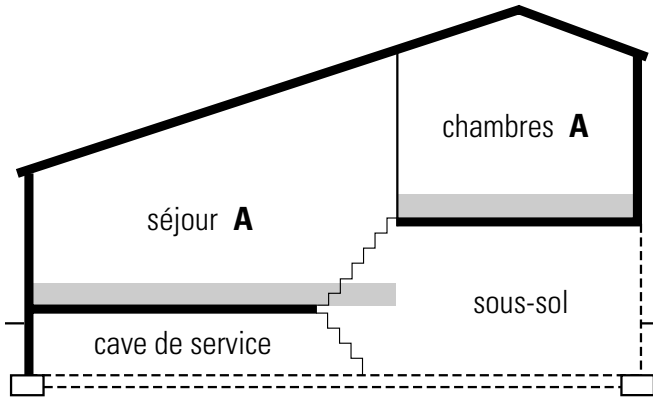
$36 \times 30 =$

1 080 pc

Superficie habitable

1 080 pc

Exemple 9 Deux paliers



A séjour et chambres

$$40 \times 26 =$$

1 040 pc

B extension

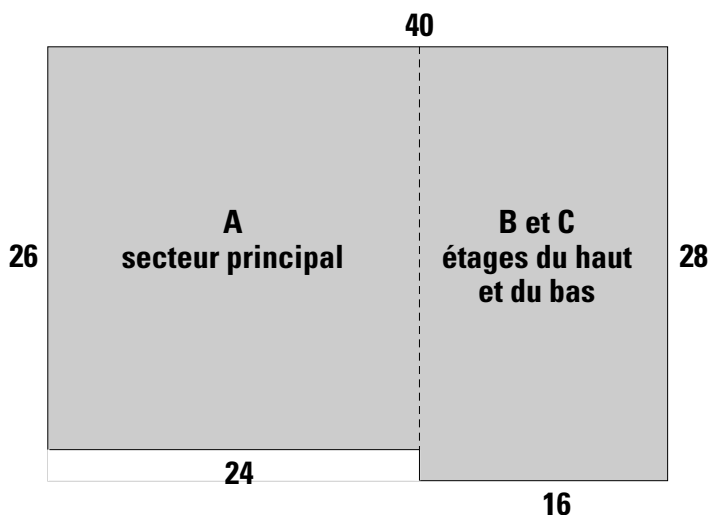
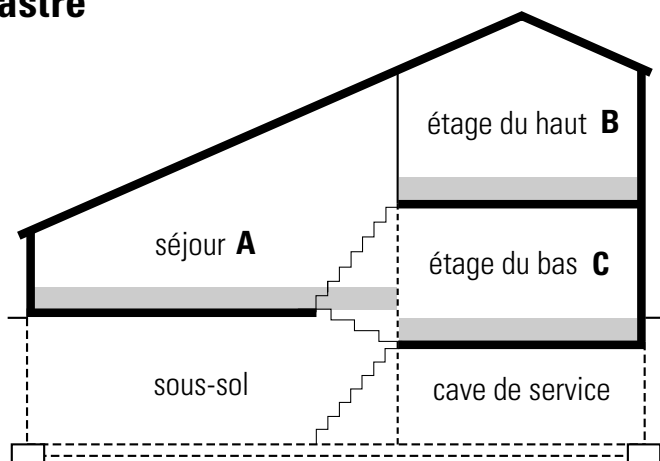
$$16 \times 2 =$$

32 pc

Superficie habitable

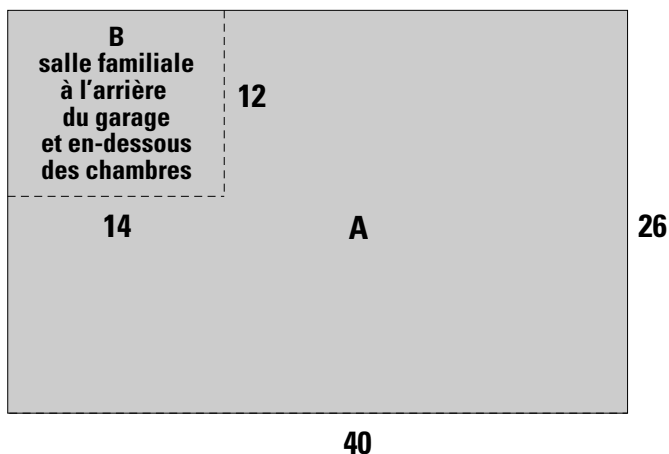
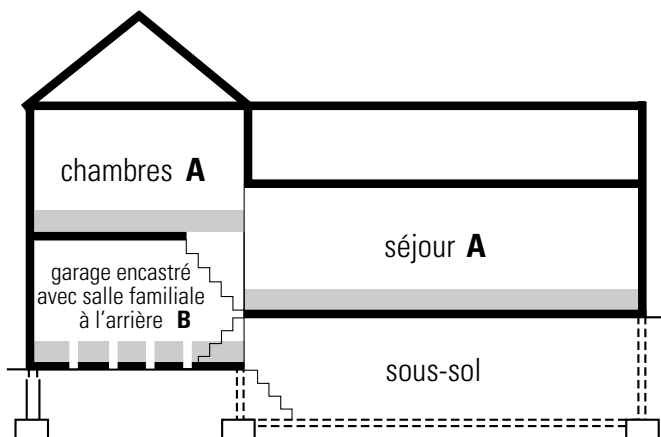
1 072 pc

Exemple 10
**Trois paliers
sans garage
encastré**



A séjour	$24 \times 26 =$	624 pc
B et C	$2 (16 \times 28) =$	896 pc
Superficie habitable		1 520 pc

Exemple 11
**Trois paliers
avec garage
encastré**



A séjour et chambres	40 x 26 =	1 040 pc
B salle familiale	14 x 12 =	<u>168 pc</u>
Superficie habitable		1 208 pc

Mesure de la superficie des édifices commerciaux

Avec l'avènement de l'ordinateur dans l'industrie immobilière, l'uniformité et la cohérence dans le calcul des superficies prennent de plus en plus d'importance. La Chambre immobilière du Grand Montréal recommande la «Méthode standard de mesure de la superficie des édifices à bureaux» utilisée par *Building Owners & Managers Association* et la *Society of Industrial Realtors*. Le calcul de la superficie des édifices à bureaux se base dans chaque cas sur les plans usuels des étages.

■ La superficie de location d'un étage à locataires multiples, qu'il soit situé au-dessus ou en-dessous du niveau du sol, devrait égaler la somme de toutes les superficies de location sur cet étage. La superficie de location d'un bureau situé sur un étage à locataires multiples devrait se calculer en prenant les dimensions jusqu'à la face intérieure des murs extérieurs permanents de l'édifice, ou jusqu'à la paroi de verre si au moins 50 % du mur extérieur de l'édifice est en verre, jusqu'aux parois des couloirs du bureau ou jusqu'aux autres cloisons permanentes, et jusqu'au centre des cloisons qui séparent ce bureau des superficies de location contiguës. On ne doit pas soustraire les colonnes et les autres extensions faisant partie intégrante de l'édifice.

■ La superficie de location d'un étage à locataire unique, qu'il soit situé au-dessus ou en-dessous du niveau du sol, devrait se calculer en prenant les dimensions jusqu'à la face intérieure des murs extérieurs permanents, ou à partir de la paroi de verre quand au moins 50 % du mur extérieur de l'édifice est en verre. La superficie de location doit inclure toute superficie comprise à l'intérieur des murs extérieurs, moins les escaliers, les cages d'ascenseurs, les cages de conduites et de canalisations, les conduites montantes, les chambres de climatisation, les chambres de ventilation, les cabinets de débarras et d'autres pièces du genre auxquelles le locataire n'a pas accès, que ce soit pour entreposage ou pour utilisation par son personnel, ainsi que les cloisons de ces pièces. Les salles d'eaux incluses sur un étage et réservées à son usage exclusif font partie de la superficie de location. On ne doit pas soustraire les colonnes et les autres extensions faisant partie intégrante de l'édifice.

■ Pour calculer le nombre de pieds carrés de la superficie de location d'un local situé au rez-de-chaussée, prenez les dimensions à compter de la paroi de l'édifice dans le cas d'une façade sur la rue et à partir de la face intérieure des couloirs et des autres cloisons permanentes et jusqu'au centre des cloisons qui séparent ce local des superficies de location contiguës. On ne doit pas soustraire les vestibules qui se trouvent à l'intérieur des murs de l'édifice, ni les colonnes ou les extensions faisant partie intégrante de l'édifice. On ne doit pas ajouter les baies vitrées qui se prolongent en dehors des murs de l'édifice.

■ Nous recommandons que dans le cas des immeubles industriels et des entrepôts, que l'on suive les méthodes de mesure actuellement en vigueur: dans le cas des immeubles non encastrés disposant d'un parc de stationnement et de certaines aires d'entreposage autour de l'édifice, on prend les dimensions «d'un mur extérieur à l'autre», tandis qu'on se sert du périmètre extérieur pour calculer la superficie brute de location. Dans les immeubles à locataires multiples, la superficie se calcule à partir du mur extérieur jusqu'au centre du mur mitoyen.