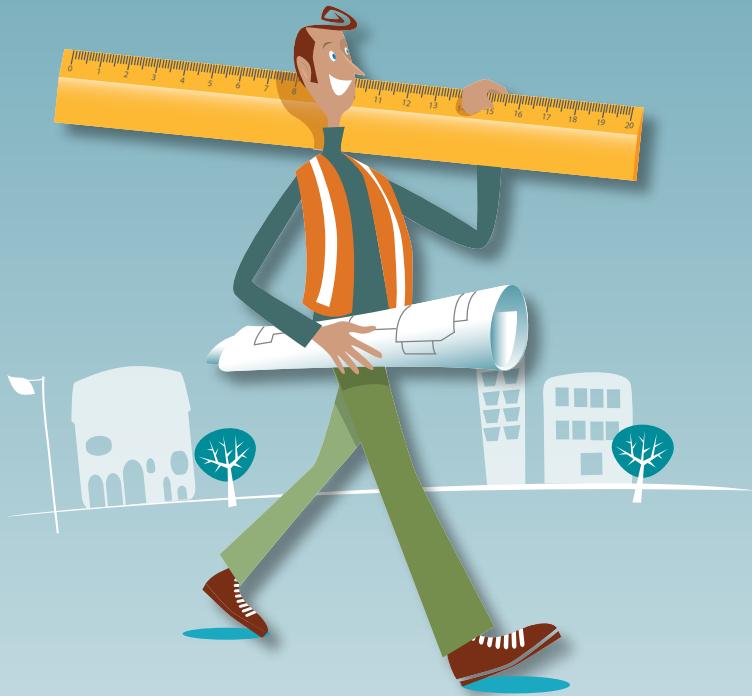


CODE DE MESURAGE DES SURFACES



MEASUREMENT CODE FOR
THE FLOOR AREA OF BUILDINGS

PERSPECTIVES • EXPERTS



**CODE DE MESURAGE
DES SURFACES**

MEASUREMENT CODE FOR
THE FLOOR AREA OF BUILDINGS



TABLE OF CONTENTS

1. INTRODUCTION	8
2. AIMS	10
2.1 TRANSPARENCY	10
2.2 LEGAL CERTAINTY	10
2.3 PLANIMETRIC REPRESENTATION	10
2.4 ECONOMIC REQUIREMENTS	10
3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO ALL BUILDINGS	12
3.1 REFERENCE AREAS	12
- external area	
- internal area	
- constructed area	
3.2 USE OF REFERENCE AREAS	12
3.3 RULES ON MEASUREMENT	14
- general principles	
- measurement of reference areas	
- distinction between private and common areas	
- distinction between above ground and below ground	
3.4 DIVISIONS OF INTERNAL AREA	34
3.5 INDICATORS	36
4. APPENDICES	38
4.1 DETAILED AREA CHART	
4.2 TABLE OF AREAS	
5. GLOSSARY	44

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	9
2. OBJECTIFS POURSUIVIS	11
2.1 TRANSPARENCE	11
2.2 SÉCURITÉ JURIDIQUE	11
2.3 REPRÉSENTATION PLANIMÉTRIQUE	11
2.4 NÉCESSITÉS ÉCONOMIQUES	11
3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS	13
3.1 SURFACES DE RÉFÉRENCES	13
- surface extra-muros	
- surface intra-muros	
- surface de construction	
3.2 UTILISATION DES SURFACES DE RÉFÉRENCE	13
3.3 RÈGLES DE MESURAGES	15
- principes généraux	
- mesusage des surfaces de référence	
- distinction entre entité privative et parties communes	
- distinction entre hors sol et sous-sol	
3.4 DÉCOUPAGE DE LA SURFACE INTRA-MUROS	35
3.5 INDICATEURS	37
4. ANNEXES	39
4.1 ORGANIGRAMME DES SURFACES	
4.2 TABLEAU DES SURFACES	
5. LEXIQUE	45



FOREWORD

This Measurement Code for the Floor Area of Buildings v0.3.2. was created by a special working group of CLGE (Comité de Liaison des Géomètres Européens – Council of European Geodetic Surveyors). It was developed with the close cooperation of domain experts of the European Commission.

The Code was presented for the first time in Bucharest (Romania), during the Second CLGE Conference of the European Surveyor, held May in 2010.

A first reading of the code by the CLGE General Assembly was organized in Opatija (Croatia), in May 2011, and led only to a few remarks and suggestions.

After additional work and a second reading, during the Tallinn CLGE General Assembly (Estonia), the Code was unanimously adopted on 17 September 2011, with the following provisions :

- This Code should be used as a European cross border real estate area label by CLGE members and all interested parties
- It is a platform :
 - to improve with further work by a taskforce
 - for discussion with other bodies and especially European Commission

During the Edinburgh CLGE GA on 30 March 2012 (UK), CLGE has adopted the final English version of the Code and the foundation for the European Real Estate Area Label was laid. Version 1.0 of the Code as well as euREAL will be solemnly presented and adopted at the next CLGE Conference in Hanover (Germany), on 11 October 2012, during INTERGEO.

The INSPIRE Thematic Working Group on Buildings has adopted the Measurement Code as the default description for areas. This was endorsed by the European Commission on 11 April 2012 and will be integrated in Version 3.0 of the INSPIRE Data Specifications.

JRC¹ has asked the European normalization body CEN to set up a New Work Item Proposal (NWIP) for area, space and volume measurements in buildings, in cooperation with CLGE. Hence, CLGE intends to coordinate the planned additional work about volumes in buildings with CEN.

Jean-Yves Pirlot, CLGE President.

Brussels, 15 May 2012.

ÉDITORIAL

En septembre 2008, lors du premier congrès européen qui se tenait à Strasbourg à l'initiative de l'OGE, le Comité de liaison des géomètres européens (CLGE) a signé, au nom de tous les géomètres représentés par ses associations membres, une déclaration dont la troisième recommandation mentionnait notamment :

« Les géomètres de l'Union européenne déclarent vouloir travailler ensemble et avec les autorités compétentes nationales et européennes, pour rendre le droit immobilier plus homogène sur le territoire et plus compréhensible au consommateur. »

Dès janvier 2009, la France et la Belgique, fortes d'un accord de coopération bilatéral signé le 27 décembre 2007, lançaient trois groupes de réflexion franco-belge dont l'un sur le mesurage, en faisant des propositions concrètes pour harmoniser les superficies relatives aux biens immobiliers sur le territoire de l'Union.

Le groupe de travail a trouvé un écho favorable auprès de représentants de la commission européenne chargées de la gestion des immeubles abritant les institutions, souvent confrontés à ces problèmes de définition de surfaces différentes d'un pays à l'autre.

Après deux ans et demi de travail du groupe franco-belge, le code de mesurage a été adopté à l'unanimité lors de l'assemblée générale du CLGE à Tallinn, en Estonie les 16 et 17 septembre 2011.

Alliant clarté et transparence, simplicité, rigueur et exhaustivité, il devient, sans se substituer aux différentes pratiques nationales, le code de référence commun, permettant de mentionner, aux côtés des surfaces nationales, une surface de référence européenne, dans le but d'une meilleure information du consommateur.

Il représente donc une avancée incontestée dans le processus d'harmonisation du droit immobilier européen.

Le géomètre est, par nature, l'homme de la mesure, le spécialiste et l'expert du mesurage.

Il a une légitimité à faire des propositions dans ce domaine, encore renforcée lorsque celles-ci émanent de l'organisation représentant les géomètres de tous les pays de l'Union.

Nous pouvons donc être fiers du travail accompli et de la très forte participation de certains d'entre eux à son résultat.

Qu'ils en soient, ici, au nom de l'OGE, remerciés et félicités.

François MAZUYER

Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts

¹ EUROPEAN COMMISSION, DIRECTORATE-GENERAL JRC, JOINT RESEARCH CENTRE,
Institute for Environment and Sustainability, Digital Earth and Reference Data Unit



The ideal Code of Measuring Practice will give the public a clearer idea of how the area of buildings is calculated, while at the same time meeting the economic requirements of our society, providing professionals with a common language, guaranteeing the legal certainty of acts of law, facilitating an objective comparison between properties and allowing a standardised graphical representation of property.

Together with the European Commission, our French-Belgian working group of surveyors has undertaken a wide-ranging review aimed at establishing the most broad-based measuring code possible that would be applicable to all purpose-built premises, including housing, businesses, offices, industry, agriculture, plant and infrastructure. Our aim is to draw up standard definitions and rules common to all buildings, irrespective of their use.

1. INTRODUCTION

We have adopted an approach based on clarity, accessibility and user-friendliness in keeping with our desire for transparency and intelligibility. The working group's objective is to propose a simple, fair, yet strict code.

The rules of this code apply to all existing buildings, as well as to all phases of the construction process, from the design on to the completion of the works.

When a measurement has been prepared in accordance with this Code, it will be followed by the reference "euREAL".

In the general interest, we are happy for the CMS area measure to coexist with other current market measures for a transitional period.

1. INTRODUCTION

Un code de mesurage idéal doit permettre aux citoyens de mieux comprendre la manière de calculer la surface des immeubles, mais aussi de répondre aux besoins économiques de notre société en offrant un langage commun entre les professionnels, de garantir la sécurité juridique des actes, de faciliter une comparaison objective entre plusieurs biens et de permettre une représentation graphique standardisée des biens immobiliers.

Notre groupe de travail franco-belge composé de géomètres-experts, avec la Commission européenne, s'est engagé dans une large réflexion en vue de créer un code de mesurage le plus universel possible et cela, pour tous les immeubles bâtis : habitation, commerce, bureau, industrie, agriculture, équipement et infrastructure. Notre objectif est d'établir des définitions et des règles de base communes pour tous les immeubles quelle que soit leur destination.

Nous nous inscrivons dans une approche de clarté, d'accessibilité et de convivialité, correspondant au souci de transparence et de compréhension par tous que nous poursuivons. Le groupe de travail souhaite proposer un code simple, équitable et rigoureux.

Les règles du présent code sont applicables à tous les immeubles existants comme à toutes les étapes du processus de construction, de la conception à l'achèvement des travaux. Lorsqu'un mesurage sera établi en conformité avec les dispositions du présent code, il sera suivi de la référence : « CMS ».

Nous sommes favorables, dans l'intérêt de tous et pendant une période de transition, à la coexistence de la surface « CMS » avec les différentes surfaces du marché actuellement utilisées.



2. AIMS

Our aim is to meet the requirements of civil society in terms of :

2.1 TRANSPARENCY

A single measuring code is necessary not just for the protection of European consumers, but as a safeguard for professionals too. A single code would enable better understanding of property areas and values.

The rules and definitions laid down in the Code are designed with a view to simplification and standardisation of the terminology. Their aim is to provide a uniform and coherent way for measuring buildings. The public will have greater confidence in a more transparent property market.

2.2 LEGAL CERTAINTY

The security of transactions requires full information to define the legal boundaries of a property. The use of a single measuring code by all professionals will provide the consumer with better protection by guaranteeing a surface area within these boundaries.

2.3 PLANIMETRIC REPRESENTATION

The Code's measuring rules allow a planimetric representation of the external perimeters of buildings on all types of plan, including cadastral plans.

2.4 ECONOMIC REQUIREMENTS

In a context of European free trade, it is essential to be able to compare properties and economic markets.

For the consumer, business or investor, the use of the single code will help to establish a standardised product to assist in the valuation (market values, rental values, etc.) and management of buildings, and the preparation of reliable statistics. This will strengthen both market transparency and economic guarantees.

2. OBJECTIFS POURSUIVIS

Il s'agit de répondre aux besoins de la société civile en matière de :

2.1 TRANSPARENCE

Pour assurer la protection du consommateur européen, mais également des professionnels, il est indispensable de se doter d'un code unique de mesurage. Ce dernier permet de mieux appréhender les surfaces et les valeurs immobilières.

Les règles et définitions énoncées s'inscrivent dans un esprit de simplification et d'harmonisation du vocabulaire. Elles ont pour objectif de mesurer les immeubles bâtis de manière homogène et cohérente. Un marché de l'immobilier plus transparent renforcera la confiance du citoyen.

2.2 SÉCURITÉ JURIDIQUE

La sécurité des transactions nécessite une information complète sur la définition des limites juridiques du bien immobilier. L'utilisation d'un code unique de mesurage par l'ensemble des professionnels assure une meilleure protection du consommateur en garantissant une superficie à l'intérieur de ces limites.

2.3 REPRÉSENTATION PLANIMÉTRIQUE

Les règles de mesurage du code permettent la représentation planimétrique des contours extérieurs des bâtiments sur tout type de plan, notamment sur le plan cadastral.

2.4 NÉCESSITÉS ÉCONOMIQUES

Dans un contexte européen de libre échange, il est indispensable de pouvoir comparer les biens immobiliers et les marchés économiques.

Pour le consommateur, l'entreprise ou l'investisseur, l'utilisation du code unique permet d'établir un produit normé tant pour l'évaluation des immeubles (valeurs véniales, locative...), que pour leur gestion et l'établissement de statistiques fiables. La transparence des marchés et la garantie économique en seront renforcées.



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

3.1 REFERENCE AREAS

Definition of the three reference areas covered by this measuring code :

EXTERNAL AREA (or SEM) relates to the outer perimeter boundary of a building, including any external cladding, measured at floor level.

INTERNAL AREA (or SIM) relates to the interior perimeter of all construction features or fixed partitions, measured above skirting-board level.

Construction features are all the elements making up the shell of the building, e.g. : walls, pillars, supporting walls, breast walls, alcoves and recesses, window and door reveals and the chimney flues.

The 'interior perimeter' of construction features is the directly visible, accessible and measurable perimeter.

CONSTRUCTED AREA (or SDC) is the difference between the external area and the internal area.

3.2 USE OF REFERENCE AREAS

EXTERNAL AREA

This is mainly used for town planning purposes or for the planimetric representation of the building.

It is also a unit of measure of the building rights attached to the plot.

INTERNAL AREA

This is mainly used as a reference unit of measure in valuation (price/m²), property transactions (sales agreements, deeds, etc.), renting (price/m²/yr) and building management.

CONSTRUCTED AREA

This is mainly used as technical data.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

3.1 SURFACES DE RÉFÉRENCES

Définitions des trois surfaces de référence soumises au présent code de mesurage :

LA SURFACE EXTRA-MUROS (appelée SEM) se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher.

LA SURFACE INTRA-MUROS (appelée SIM) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes*, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

Les éléments de construction comprennent tous les éléments qui composent le gros œuvre, notamment : murs, piliers, refends, allèges, découpes et renforcements, embrasures* de portes et fenêtres et les conduits de cheminées.

Le «contour intérieur» des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

LA SURFACE DE CONSTRUCTION (appelée SDC) est la différence entre la surface extra-muros et la surface intra-muros.

3.2 UTILISATION DES SURFACES DE RÉFÉRENCES

LA SURFACE EXTRA-MUROS

Elle est principalement utilisée en matière d'urbanisme et de représentation planimétrique de l'immeuble.

C'est aussi une unité de mesure des droits de construire attachés au terrain.

LA SURFACE INTRA-MUROS

Elle est principalement utilisée comme unité de mesure de référence en matière d'évaluation (prix/m²), de transaction immobilière (compromis, acte notarié...), de location (prix/m²/an) et de gestion d'immeuble.

LA SURFACE DE CONSTRUCTION

Elle est principalement utilisée comme donnée technique.

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

3.3 RULES ON MEASUREMENT

3.3.1 General Principles

SUBDIVISION OF THE BUILDING :

Buildings are divided into different levels or 'floors'.

UNIT OF MEASURE :

The unit of measure of floor area is the square metre, expressed to one decimal place in accordance with the mathematical rules for rounding.

ACCURACY OF MEASUREMENT :

All dimensions must be measured to the nearest cm.

MEASUREMENT :

Floor area is always measured horizontally, even in the case of a non-vertical facade or sloping roof.

Measurable void areas, in particular accessible vertical passageways, are quantified and assessed according to function.

3.3.2 Measuring Reference Areas

EXTERNAL AREA (SEM) :

The total external area of a building is the sum of the external areas of each floor.

The external area of a floor is the area of the closed polygon surrounding the floor the sides of which are formed by :

- the exterior faces of facade features delimiting the closed perimeter of spaces on the level concerned,
- the centre line of party walls between different buildings,
- the centre line of construction features separating different users or uses.

In basements, where it is not possible to measure the actual thickness of underground walls, the agreed view is that the external area is calculated by extending the exterior plane of the facade at ground-floor level downwards.



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

3.3 RÈGLES DE MESURAGE

3.3.1 Principes généraux

SUBDIVISION DU BÂTIMENT :

Les bâtiments sont divisés en différents niveaux appelés « plafonds ».

UNITÉ DE MESURE :

L'unité de surface d'un plancher est le « mètre carré » exprimé avec une seule décimale selon les règles mathématiques de l'arrondi.

PRÉCISION DU MESURAGE :

Toute cote doit être mesurée au cm près.

MESURAGE :

La surface d'un plancher est toujours mesurée à l'horizontale, même dans le cas d'une façade non verticale ou sous une toiture à versant.

Les vides mesurables, et notamment les passages verticaux accessibles, seront quantifiés et considérés spécifiquement selon leur nature.

3.3.2 Mesurage des surfaces de référence

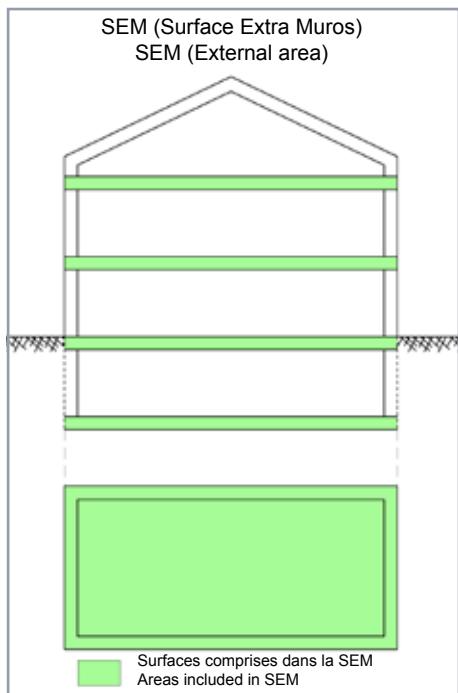
SURFACE EXTRA-MUROS (SEM) :

La SEM totale d'un immeuble est constituée par la somme de la SEM de chaque plancher.

La SEM d'un plancher est la surface du polygone fermé enveloppant le plancher et dont les côtés sont constitués par :

- les faces extérieures des éléments de façade délimitant le contour fermé des espaces situés au niveau considéré,
- l'axe des murs mitoyens entre bâtiments différents,
- l'axe des éléments de construction séparant différents utilisateurs ou différentes destinations.

Dans les sous-sols, lorsqu'il est impossible de mesurer l'épaisseur réelle des murs contre les terres, on considère par convention que la SEM se calcule en prolongeant vers le bas le nu extérieur de la façade du rez-de-chaussée.





3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

The external area includes the area of :

- technical areas serving the building that are directly attached to it or located on the roof
- usable roof space (easy access, floor present and not obstructed by beams)
- vertical openings within the limit of the projection of the staircase at the accessible level
- voids created by chimney and service shafts
- **balconies***, upper floor terraces and **loggias***
- accessible walkways or passages between two parts of a building

At ground-floor level, any area open to the side and covered, other than by a roof overhang or decorative projection, is also included in the external area and measured on the basis of the vertical projection of the covering part.

At ground-floor level certain areas outside the building boundary may be subject to a specific measurement, not covered by this Code, if the areas concerned are intended for private use.

The external area does not include the area of :

- unusable roof **space***
- decorative voids, air shafts and atria
- decorative facade elements, whether recessed or projecting
 - open outside emergency stairways
 - walkways intended solely for servicing and maintenance
- inaccessible roofs (except for maintenance)
- access routes
- gardens.



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

La SEM comprend notamment la surface :

- des locaux techniques du bâtiment, implantés en saillie ou en toiture
- des **combles*** utilisables (accès aisément, présence de plancher et d'une charpente non encombrante)
- des trémies de circulations verticales dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible
- des vides causés par les cheminées et les gaines techniques
- des **balcons***, terrasses à l'étage et **loggias***
- des passerelles accessibles ou des passages entre deux parties du bâtiment

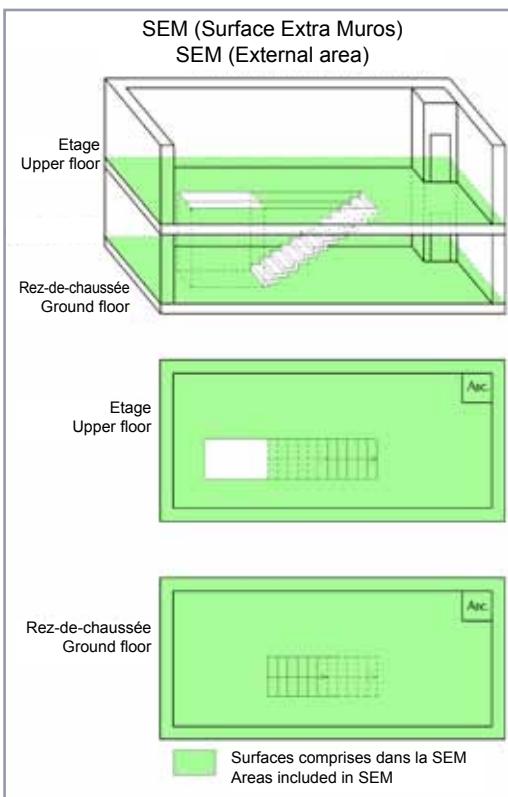
Au rez-de-chaussée, toute zone ouverte latéralement et couverte autrement que par une avancée de toiture ou une saillie décorative, sera également incluse dans la SEM et mesurée selon la projection verticale de la partie couvrante.

Au rez-de-chaussée, certaines zones situées hors de l'emprise du bâtiment peuvent faire l'objet d'un mesurage spécifique non soumis au présent code si ces zones ont une utilisation privative.

La SEM ne comprend pas la surface :

- des combles* inutilisables
- des vides décoratifs, puits de lumière et atriums
- des éléments décoratifs des façades, en creux ou en relief

- des escaliers de secours extérieurs à claire-voie
- des passerelles destinées uniquement à l'entretien et à la maintenance
- des toitures non accessibles (sauf pour l'entretien)
- des voiries et accès
- des jardins



* See glossary

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

INTERNAL AREA (SIM) :

The total internal area of a building consists of all internal areas available for the direct or indirect use of occupants, excluding all fixed construction features and partitions.

The internal area is divided into four subcategories: primary areas, residual areas, secondary areas and service areas (see paragraph 3.4).

Changes in the construction or form of occupation may result in changes to the above four areas. Any record of the areas should always therefore be dated.

The internal floor area of a building or the internal area of part of a floor is the sum of the areas of all possible closed polygons whose sides are formed by the visible internal faces of construction features such as facade walls, party walls, internal walls and screens, columns and **fixed partitions***.

The measurement of primary areas is confined to floor areas with **headroom*** of ≥ 2.10 m.

The internal area of an upper floor **terrace*** or **balcony*** is calculated up to the internal vertical projection of the balustrade.

At ground-floor level, any covered area open to the side, other than a roof overhang or decorative projection, is also included in the internal area and measured on the basis of the vertical projection of the covering part.



* See glossary

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

SURFACE INTRA-MUROS (SIM) :

La SIM totale d'un immeuble est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction et **cloisons fixes***.

La SIM est subdivisée en quatre catégories de surfaces : les surfaces principales, les surfaces résiduelles, les surfaces accessoires et les surfaces de services (voir point 3.4).

Tout changement à la construction ou au mode d'occupation peut entraîner une modification des quatre surfaces ci-dessus. Pour cette raison, il est nécessaire de toujours dater l'état des surfaces.

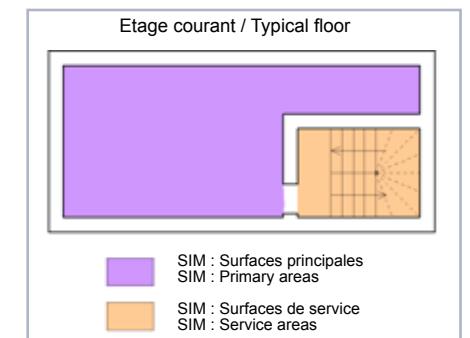
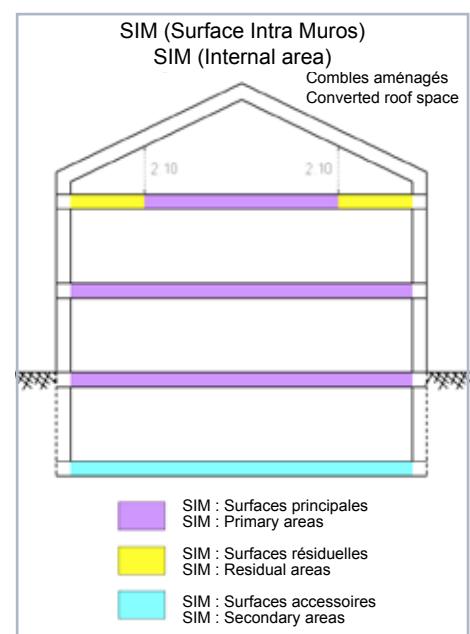
La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie de plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façade, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et **cloisons fixes***.

En ce qui concerne les surfaces principales, leur mesurage se limitera aux parties de plancher disposant d'une **hauteur libre*** supérieure ou égale à 2,10 m.

La SIM d'une **terrasse*** à l'étage ou d'un **balcon*** se calcule jusqu'à la projection verticale intérieure de la balustrade.

* Voir lexique

Au rez-de-chaussée, toute zone couverte et ouverte latéralement, autre qu'une avancée de toiture ou qu'une saillie décorative, sera également incluse dans la SIM et mesurée selon la projection verticale de la partie couvrante.





3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

The internal area includes the area :

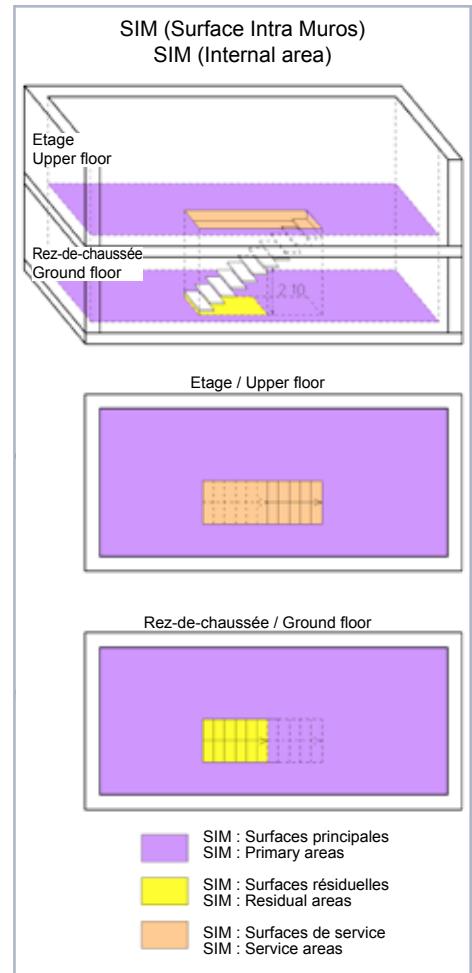
- of maintenance areas and technical areas serving the building
- of cupboards
- under technical units with a removable housing
- under movable partitions
- of usable roof **space***, whether or not converted
- of stairwells within the limit of the projection of the staircase at the accessible level
- of lift shafts, counted at the lower level served only
- covered passages closed along the side
- alleys and walkways between two parts of a building
- **balconies***, upper floor **terraces*** and **loggias***.



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

La SIM comprend notamment la surface :

- des locaux de maintenance et locaux techniques au service du bâtiment
- des placards
- sous les habillages amovibles d'éléments techniques
- sous les cloisons amovibles
- des **combles*** utilisables aménagés ou non
- des cages d'escaliers dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible
- des cages d'ascenseurs, comptées uniquement au niveau inférieur desservi
- des passages couverts fermés latéralement
- des coursives et passerelles entre deux parties du bâtiment
- des **balcons***, **terrasses*** à l'étage et **loggias***.



* See glossary

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

The internal area does not include the area of :

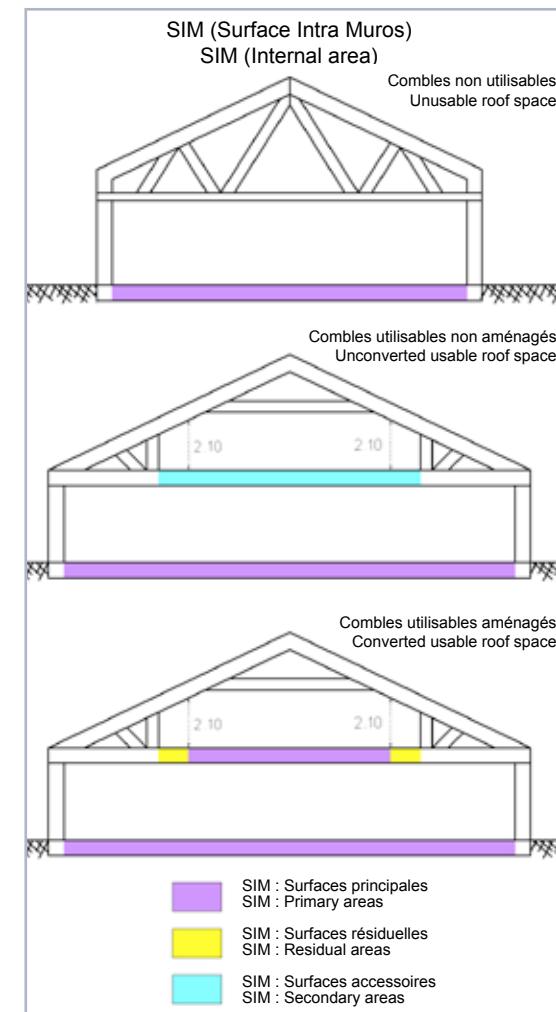
- construction features and fixed partitions
- window and door **reveals***
- decorative internal voids and air shafts
- vertical service shafts or openings
- chimney flues



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

La SIM ne comprend pas la surface :

- des éléments de construction et cloisons **fixes***
- des **embrasures*** de portes et de fenêtres
- des vides intérieurs décoratifs et des puits de lumière
- des gaines verticales ou trémies techniques
- des gaines de cheminées



* See glossary

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

3.3.3 Distinction between private and common areas

Private areas are spaces reserved for the use of a single occupant.

Common areas are spaces reserved for the use of different occupants. Several common areas may be defined according to their use.

For the SEM, the boundaries of common areas are defined as follows :

- along the line of the wall contiguous with the private occupation
- along the plane of the outside wall in all other cases

3.3.4 Distinction between above ground and below ground

A building is generally composed of spaces above and below ground.

Thus there are floors above ground and floors below ground.

For measuring purposes, this distinction may be important in determining the conditions under which the premises may be used in the light of labour legislation and rules on fitness for habitation or taxation.

In Europe there is currently no standard that lays down the conditions to be met for a floor, or part of a floor, to be described as above or below ground.

For most buildings this distinction does not raise any questions of interpretation. However, in some exceptional cases, the layout of the building and the lie of the land require a distinction to be made for part of a floor using the following method.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

3.3.3 Distinction entre les entités privatives et les parties communes

Une partie privative est une entité à l'usage d'un occupant unique.

Une partie commune est une entité à l'usage de différents occupants et il pourra être défini plusieurs parties communes selon l'usage de ces dernières.

Pour la SEM, les limites des parties communes sont définies de la façon suivante :

- dans l'axe du mur en continuité d'une occupation privative
- au nu du mur extérieur dans le cas contraire

3.3.4 Distinction entre hors-sol et sous-sol

Un immeuble est généralement composé de volumes hors-sol et de volumes en sous-sol.

Par conséquent, il existe des planchers hors-sol et des planchers en sous-sol.

En matière de mesurage, cette distinction peut être importante pour déterminer les conditions d'usage des locaux au regard de la réglementation du travail ainsi que des critères d'habitabilité et de taxation.

Dans les pays européens, aucune norme ne définit actuellement les conditions à respecter pour qu'un plancher, ou une partie de plancher, soit déclaré « en sous-sol » ou « hors-sol ».

Pour la majorité des immeubles bâtis, cette distinction ne pose pas de problème d'interprétation. Toutefois, dans certains cas exceptionnels, la configuration de l'immeuble, liée à la topographie du terrain, nécessite la distinction pour une partie de plancher suivant la méthodologie reprise ci-après.



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

METHOD FOR DETERMINING WHETHER A SPACE IS ABOVE GROUND OR BELOW GROUND :

1) Plot the outside ground profile on the elevation plan of each enlightened **façade***.

2) Plot each floor on these plans.

3) Plot a reference line 150 cm above the finished floor level of each floor.

4) Note the location of the construction features on the reference line perpendicular to the facade concerned. This divides the reference line into several sections.

DEFINITION :

A 'room' is defined as the smallest enclosed floor area subdividing a space between construction features. The space is thus said to consist of different rooms.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

MÉTHODE POUR DÉTERMINER SI UNE ZONE EST HORS SOL OU EN SOUS-SOL :

1) Tracer le profil du terrain extérieur sur le plan en élévation de chaque **façade éclairée***.

2) Tracer les différents plafonds sur ces plans.

3) Tracer une ligne de référence à 1,50 m au-dessus du sol fini de chaque plancher.

4) Noter sur cette ligne de référence l'emplacement des éléments de construction perpendiculaires à la façade considérée.

La ligne de référence est dès lors découpée en plusieurs segments.

DÉFINITION :

On définit par « pièce » la plus petite partie de plancher fermée qui subdivise une zone comprise entre des éléments de construction. On dit alors que la zone est composée de différentes pièces.

* See glossary

* Voir lexique



3 4 5 6 7 8 9 10 11

3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

RULE 1: NORMAL CASE

If the reference line does not intersect with the ground profile, the floor is above ground or below ground, depending on its position relative to the ground profile.

Floors or parts of floors, for which most of the length of the corresponding section lies below the ground profile, are considered to be below ground.

All other floors or parts of floors are considered to be above ground.



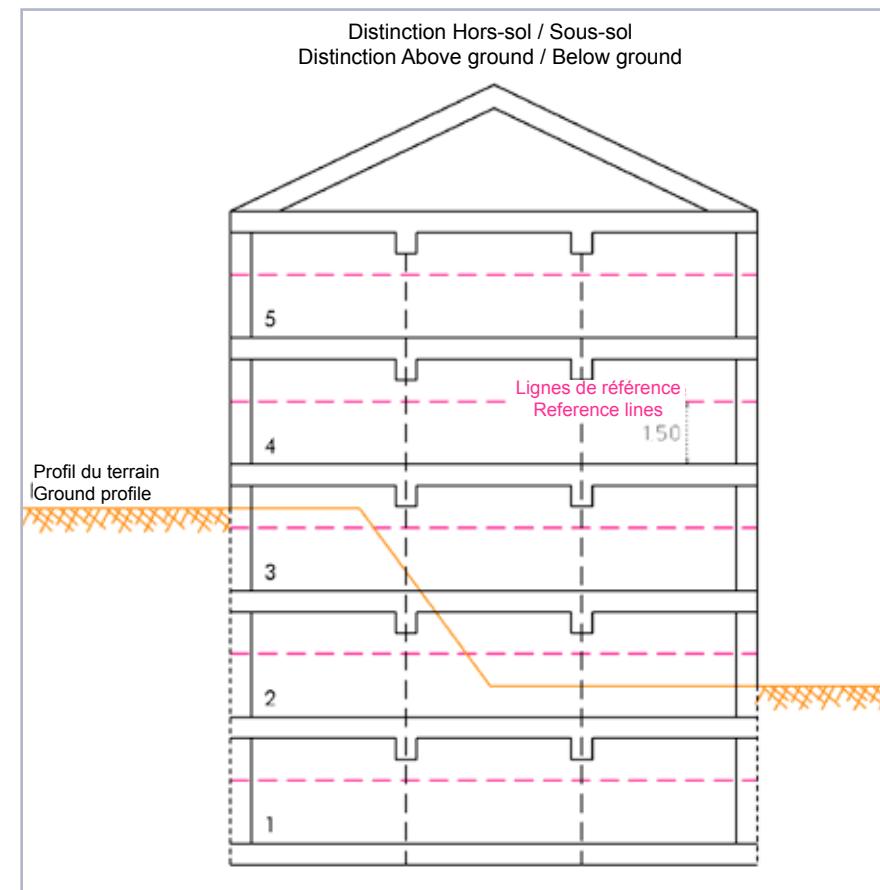
3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

RÈGLE 1 : CAS GÉNÉRAL

Si la ligne de référence n'est pas coupée par le profil du terrain, le plancher est hors-sol ou en sous-sol selon sa position par rapport au profil du terrain.

Sont considérés comme faisant partie du sous-sol, les planchers, ou parties de planchers, dont la plus grande longueur du segment correspondant est située sous la ligne de profil du terrain.

Tous les autres planchers, ou parties de planchers, sont considérés comme hors-sol.





3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

RULE 2 : CONTRADICTION BETWEEN TWO ADJACENT ENLIGHTENED FACADES*

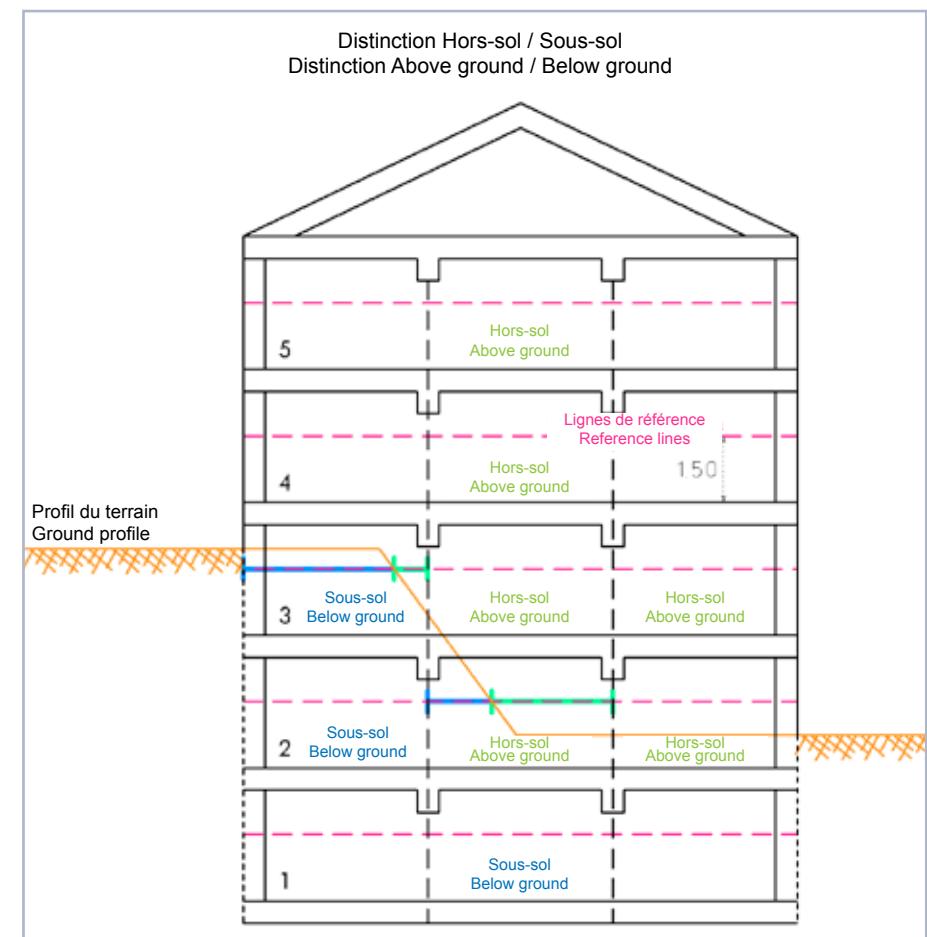
If a floor is shown through the application of rule 1 to be above ground and below ground at the same time depending on the facade concerned, the rooms making up that floor are regarded as being above ground.



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

RÈGLE 2 : CONTRADICTION ENTRE DEUX FAÇADES ÉCLAIRÉES* ET ADJACENTES.

Si, en appliquant la règle 1, un plancher doit être considéré à la fois comme hors-sol ou sous-sol selon la façade traitée, les pièces qui le composent sont considérées comme étant hors-sol.



* See glossary

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

RULE 3: CONTRADICTION BETWEEN TWO OPPOSING ENLIGHTENED FACADES*

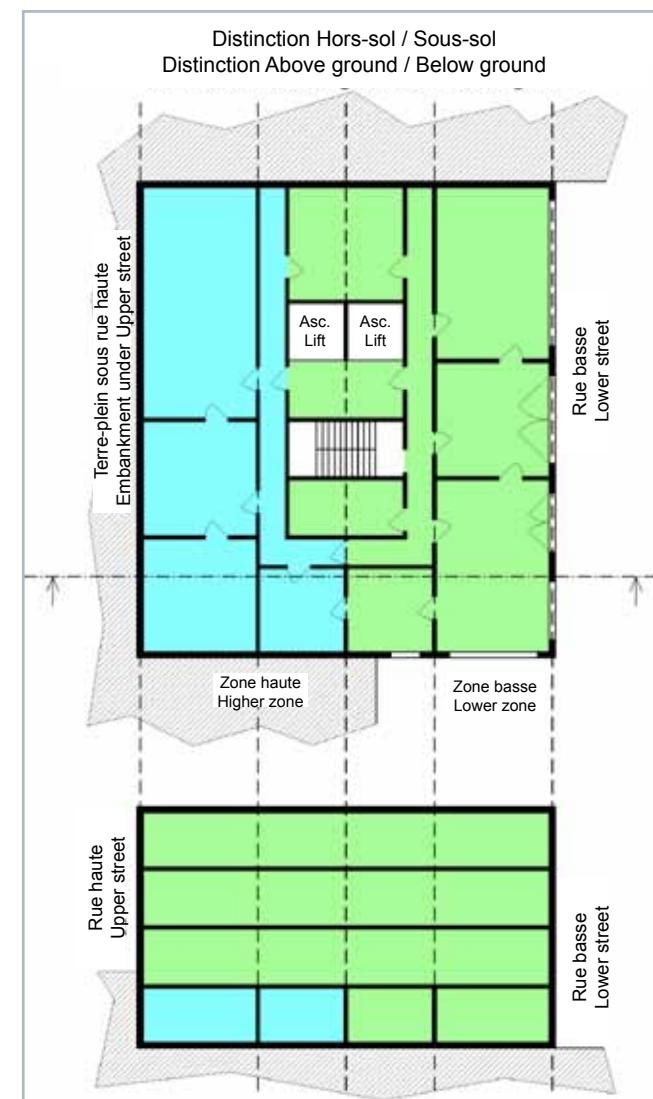
In the case of two opposing facades, if one floor is shown to be above ground and the other below ground according to rule 1, the agreed view is that the intervening space is regarded as above ground.



3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

RÈGLE 3 : CONTRADICTION ENTRE DEUX FAÇADES ÉCLAIRÉES* ET OPPOSÉES.

Si, en appliquant la règle 1, les planchers relatifs à deux façades opposées doivent être considérés respectivement comme hors-sol et sous-sol, les zones intermédiaires seront considérées par convention comme hors-sol.





3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

3.4 DIVISIONS OF INTERNAL AREA

PRIMARY AREAS

All floor areas with a **headroom*** ≥ 2.10 m associated with the principal uses of the building.

These include in particular :

- in housing : living areas (dining rooms, bedrooms), toilet areas (bathrooms, lavatories), interior spaces and passageways, storage areas, etc.

- in offices : work areas, meeting rooms, annexes, recreational areas, toilets, interior spaces and passageways, etc.

The primary areas may be subdivided in accordance with national legislation or under an agreement.

RESIDUAL AREAS

All floor areas with a **headroom*** < 2.10 m associated with the principal uses of the building.

SECONDARY AREAS

All floor areas regardless of height which are not consistent with the main use of the building.

These include in particular:

- underground storage and archive rooms
- cellars
- parking garages
- unconverted usable roof **space***
- **balconies***, upper floor **terraces***, **loggias***, etc.
- passageways and non-enclosed covered areas (canopies, car-ports, etc.).

SERVICE AREAS

All floor areas used for building services, irrespective of height or occupation.

These include in particular:

- lift shafts
- stairwells
- access ramps
- maintenance areas and technical areas serving the building

(not included are technical areas for the use of an occupant which are regarded as annexes of the primary area).

The above breakdown relates both to private and common areas of the building. NB : The measurement of common areas applies only where there are several occupants of the building.

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

3.4 DÉCOUPAGE DE LA SURFACE INTRA-MUROS

SURFACES PRINCIPALES

Ensemble des parties de plancher de **hauteur libre*** supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Elles comprennent notamment

- Pour un logement : pièces à vivre (salons, chambres), pièces d'eau (salle de bains, wc), dégagements intérieurs, rangements,...
- Pour un bureau : espace de travail, salle de réunions, locaux annexes, locaux sociaux, sanitaires, dégagements intérieurs...

Les surfaces principales peuvent être subdivisées en fonction des réglementations nationales ou à la suite d'une convention.

SURFACES RÉSIDUELLES

Ensemble des parties de plancher de **hauteur libre*** inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

SURFACES ACCESSOIRES

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.

Elles comprennent notamment

- les locaux de stockage et d'archives en sous sol
- les caves
- les locaux de stationnement
- les **combles*** utilisables non aménagés
- les **balcons***, les **terrasses*** à l'étage, les **loggias*** ...
- les passages et les zones couvertes non closes (auvent, car-port...)

SURFACES DE SERVICES

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.

Elles comprennent notamment

- les cages d'ascenseurs
- les cages d'escaliers
- les rampes d'accès
- les locaux techniques et de maintenance au service de l'immeuble...

(ne sont pas retenus les locaux techniques à usage d'un occupant, qui sont considérés comme locaux annexes de la surface principale)

Ce découpage concerne aussi bien les parties privatives que les parties communes des immeubles. Pour rappel, le mesurage des parties communes ne s'applique que lorsqu'il y a plusieurs occupants dans l'immeuble.

* See glossary

* Voir lexique



3. GENERAL PRINCIPLES APPLICABLE TO BUILDINGS

3.5 INDICATORS

Ratios :

Total SIM / Total SEM

Sum of all common areas / total SIM area

Sum of primary areas / total SIM area

Sum of secondary areas / total SIM area

Sum of residual areas / total SIM area

Sum of service areas / total SIM area

Sum of secondary areas / primary SIM areas

3. PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BÂTIS

3.5 INDICATEURS

Ratios :

SIM totale / SEM totale

SIM des parties communes / SIM totale

SIM principales / SIM totale

SIM accessoires / SIM totale

SIM résiduelles / SIM totale

SIM de services / SIM totale

SIM accessoires / SIM principales



4. APPENDICES

4.1 OVERVIEW OF AREAS

The chart and detailed table of areas (see following pages) apply to all buildings with one or more occupants regardless of use.

The boxes under 'common' do not need to be completed for cases of single occupation.

Any physical change in the construction, or form of occupation, may require the breakdown of areas to be updated. All documents must therefore be dated.

To facilitate comprehension of the breakdown, plans by level can be used to illustrate what defines the different areas of the building.

4. ANNEXES

4.1 PRÉSENTATION DES SURFACES

L'organigramme et le tableau détaillé des surfaces (voir pages suivantes) sont d'application pour tout immeuble bâti quel que soit le mode d'exploitation avec un ou plusieurs occupants.

En cas d'occupant unique, les cases « commun » n'ont pas lieu d'être remplies.

Tout changement physique à la construction ou à son mode d'occupation peut entraîner une mise à jour du découpage des surfaces; c'est pour cette raison que tous les documents doivent être datés.

Pour la compréhension du découpage, des plans par niveau peuvent illustrer la composition des surfaces de l'immeuble.



3

4

5

6

7

8

9

10

11

4. APPENDICES

4.1 DETAILED AREA CHART

Property location :

SEM
TOTAL... m²

Primary areas
TOTAL... m²

Number of occupants :

- Private
- Housing
- Businesses
- Office
- Industry
- Others
- Common

AG... m² BG... m²

Residual areas
TOTAL... m²

- Private
- Common

AG... m² BG... m²

SIM
TOTAL... m²

Secondary areas
TOTAL... m²

- Private
- Archive room / storage
- Cellars
- Parking

usable roof space
not converted

AG... m² BG... m²

- balcony / floor terrace
- Others
- Common

SDC
TOTAL... m²

Services areas
TOTAL... m²

- Private
- Lift
- Staircase access rampe

Tech. premises
Common

AG... m² BG... m²

Date :
TOTAL AG... m² BG... m²

4. ANNEXES

4.1 ORGANIGRAMME DES SURFACES

Adresse du bien :

SEM
TOTAL... m²

Surfaces principales
TOTAL... m²

- Privatif
- Logement
- Commerce
- Bureau
- Industrie
- Autres
- Commun

Nombre d'occupants :

HS... m² SS... m²

Surfaces résiduelles
TOTAL... m²

- Privatif
- Common

HS... m² SS... m²

SIM
TOTAL... m²

Surfaces accessoires
TOTAL... m²

- Privatif
- Archive / stockage
- Cave
- Stationnement
- combles utilisables
non aménagés
- balcon / terrasse
à l'étage
- Autres
- Commun

HS... m² SS... m²

SDC
TOTAL... m²

Surfaces services
TOTAL... m²

- Privatif
- Ascenseur
- escalier rampe circulation...

HS... m² SS... m²

Date :
En 40

Date :
Fr 41



5. GLOSSARY

BALCON (UPPER LEVEL)

A balcony is a platform for the use of occupants located above ground-floor level, that can be accessed from inside the building and projects from the wall. It is enclosed on its open sides by a railing or balustrade.

ENLIGHTENED FAÇADE

An enlightened facade of a building is a wall with openings allowing either access or natural lighting.

A light shaft or an inner court generates an enlightened facade if, per level, the distance which separates it from an opposite facade measures 1,50 m or more.

FIXED PARTITIONS

Fixed partitions fulfil two criteria :

- Utility of the room :

Fixed partitions are essential to the use of the room according to its function in the building (toilets) or security requirements (technical area). They cannot be removed without changing the use of the room.

- Use of materials :

Fixed partitions use materials through the application of masonry techniques. They do not involve the erection or removal of prefabricated or modular materials.

HEADROOM

The shortest distance between the floor and ceiling or suspended ceiling.

LOGGIA

A loggia is a platform that can be accessed only from inside a building.

It is recessed into the wall and therefore usually covered. It is enclosed on the outer wall by a railing or balustrade.

REVEALS

Opening in the thickness of a building element receiving a door or a window or having fixing elements of the latter (for example: hinges, rabbets,...)

5. LEXIQUE

BALCON (NIVEAU SUPÉRIEUR)

Le balcon est une plate-forme praticable située à un niveau supérieur à celui du rez-de-chaussée, accessible par l'intérieur du bâtiment et formant saillie sur la façade. Il est clos sur les côtés libres par un garde-corps ou une balustrade.

COMBLES

COMBLES INUTILISABLES :

ce sont des combles soit difficilement accessibles, soit non recouverts d'un plancher, soit munis d'une charpente encombrante

COMBLES UTILISABLES :

les combles sont utilisables sous trois conditions : accès aisément, existence d'un plancher et charpente non encombrante.

COMBLES UTILISABLES AMÉNAGÉS :

ce sont les combles utilisables qui disposent de caractéristiques techniques équivalentes à celles du niveau inférieur.

COMBLES UTILISABLES NON AMÉNAGÉS :

ce sont les combles utilisables dépourvus des caractéristiques techniques équivalentes au niveau inférieur.

CLOISONS FIXES

Les cloisons fixes répondent à deux critères :

- Utility of the room :

Les cloisons fixes sont indispensables à l'usage de la pièce par rapport au bâtiment (sanitaires) ou relevant d'une obligation de sécurité (local technique). Leur suppression est impossible sans changer la destination des locaux.

Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes pour ne pas dénaturer l'utilité de la pièce.

- Mise en œuvre des matériaux :

Les cloisons fixes* utilisent des matériaux mis en œuvre par des techniques de maçonnerie. Elles ne relèvent pas du montage ou démontage de matériaux préfabriqués ou modulables.

EMBRASURE (ou ébrasement)

Ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un élément de construction recevant une porte et / ou une fenêtre ou comportant des éléments de fixation de ces derniers (exemples : paumelles, feuillures, etc....).



5. GLOSSARY

ROOF SPACES

UNUSABLE ROOF SPACES :

these are spaces which cannot easily be accessed, have no floor, or are obstructed by beams.

USABLE ROOF SPACES :

the roof spaces are usable subject to three conditions : ease of access, existence of a floor and no obstruction by beams.

CONVERTED USABLE ROOF SPACE :

This is usable roof space, possessing equivalent technical features to those of the floor below.

UNCONVERTED USABLE ROOF SPACE :

This is usable roof space, that does not possess technical features equivalent to those of the floor below.

5. LEXIQUE

TERRACE (UPPER LEVEL)

A terrace is a paved structure on top of a building. It forms a roof for part of the floor below and is an open area that can be accessed from the inside.

FAÇADE ÉCLAIRÉE

Une façade éclairée de bâtiment est un mur dans lequel des ouvertures vers l'extérieur permettent soit l'accès soit l'éclairage naturel.

Un puits de lumière ou une cour intérieure, génère une façade éclairée si, par niveau, la distance qui la sépare d'un vis-à-vis est supérieure ou égale à 1,50 m.

HAUTEUR LIBRE

Plus courte distance existante entre l'aire de foulée et le plafond ou le faux-plafond.

LOGGIA

La loggia est une plate-forme uniquement accessible par l'intérieur du bâtiment.

Elle est située en retrait par rapport au nu de la façade et est, de ce fait, généralement couverte. Elle est fermée côté façade par un garde-corps ou une balustrade.

TERRASSE (NIVEAU SUPÉRIEUR)

La terrasse est un ouvrage recouvert d'une aire de foulée et situé en haut du bâtiment. Elle sert de toiture à une partie de l'étage inférieur et constitue une surface à l'air libre accessible par l'intérieur.



Members of the CLGE Working Group

Jean-Marie Staquet, European Commission

Jean François Dalbin and Gérard Roulleau,
French Chamber of Chartered Surveyors

Alain Moeyersons and Gérard Baudru,
Belgian Non Profit Organisation of Surveyors

Raymond Gheldof,
Belgian National Cadastre Authority

Membres du groupe de travail du CLGE

Jean-Marie Staquet pour la Commission européenne

Jean François Dalbin et Gérard Roulleau pour l'Ordre des géomètres-experts - France

Alain Moeyersons et Gérard Baudru pour l'Ordre Belge des géomètres-experts
(asbl) - Belgique

Raymond Gheldof pour l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale
de Belgique

PERSPECTIVES  EXPERTS

Edition 2012



ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS



40 avenue Hoche - 75 008 PARIS
Tél : +33 (0)1 53 83 88 00 - Fax : +33 (0)1 45 61 14 07
www.geometre-expert.fr

