

LES EXPERTS : L'IMMOBILIER

PAR VINCENT GROGNARD
COURTIER AVEC BREVET FÉDÉRAL
IMMO 4G
COSSONAY/VD



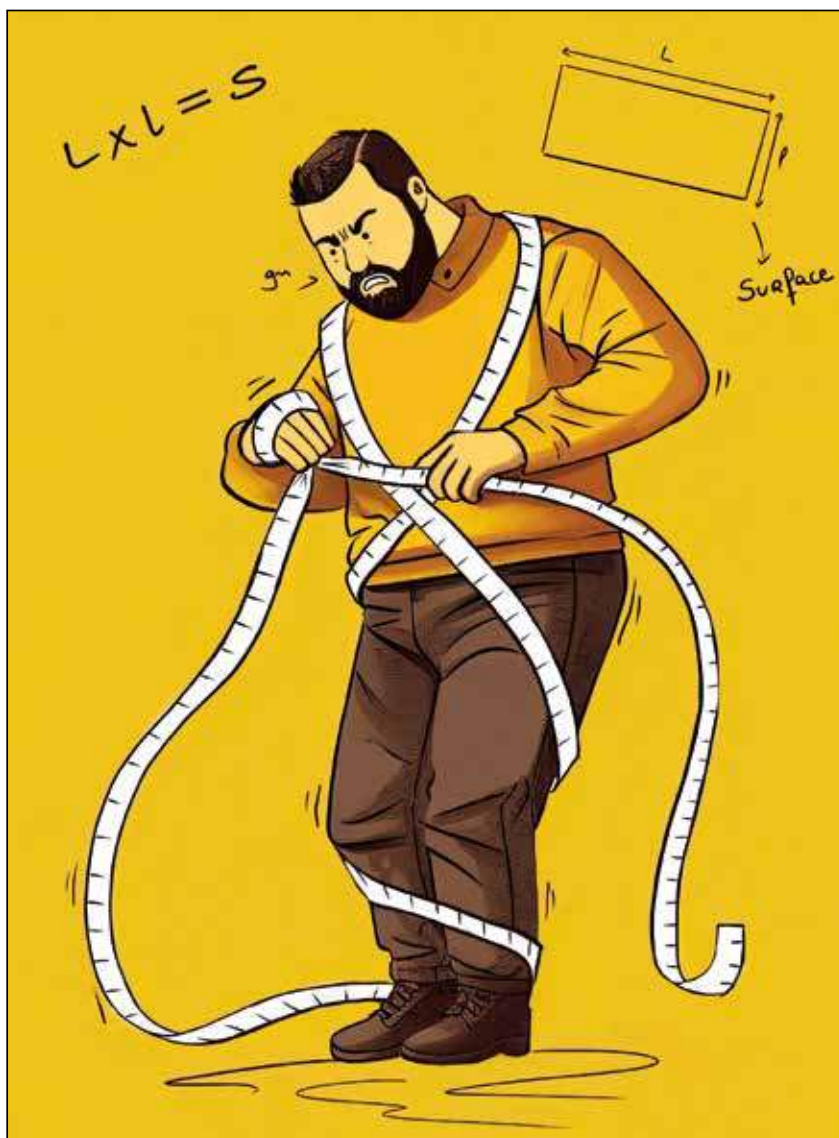
Que trouve-t-on sous la surface?

Cela fait plus de deux siècles que nous utilisons le système métrique, mais à en croire certaines annonces immobilières, les mètres carrés sont très élastiques. Il n'est pas rare que le même objet, présenté par plusieurs agences, le soit avec des chiffres différents pour les surfaces. Et dans certains cas, la différence va du simple au double.

Un des problèmes vient du fait que de nombreux types de surfaces existent. Les plus fréquents sont la surface habitable, la surface PPE et la surface utile. La Société Suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) ne décrit pas moins de 31 surfaces différentes! Mais malgré ses 31 surfaces qui comblent largement les besoins des architectes, la norme SIA ne convient pas aux professionnels de l'immobilier qui s'occupent de commercialisation.

Dès lors, au lieu de pester sur les normes, prenons le problème à l'envers.

Que veulent connaître les potentiels acheteurs d'un bien immobilier destiné à devenir leur logement? La réponse est simple: ils veulent savoir quelle sera la surface à leur disposition pour y vivre. C'est-à-dire les surfaces des pièces chauffées, naturellement éclairées et ventilées par des fenêtres. En d'autres mots, la surface habitable.



Les potentiels acheteurs d'un bien immobilier veulent simplement savoir quelle sera la surface à leur disposition pour y vivre.

DGM
Veron Grauer S.A.
Depuis 1867
**DÉMÉNAGEMENTS
LOCAUX ET INTERNATIONAUX
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**
24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch
www.veron-grauer.ch

Les fameux
Malakoffs
et autres spécialités
de l'Auberge de Luins
sont incontournables!
Venez les déguster.
Fermé le mercredi.



Route du Village 21
1184 Luins
Tél.: 021 824 11 59
www.aubergedeluins.ch



LES EXPERTS : L'IMMOBILIER

Bien que le sujet soit assez technique, cette surface habitable se trouve là, dans le bien immobilier. Il suffit de la mesurer, armé d'un laser-mètre et de la formule suivante: (surface = longueur x largeur). La somme de toutes les surfaces qui conviennent à l'habitation du bien donne sa surface habitable. Même si aucun document accompagnant votre propriété ne précise sa surface habitable, il n'y a pas de raison valable de noter des chiffres incorrects ou imaginaires sur les annonces immobilières.

Entre nous soit dit, les propriétaires connaissent la surface habitable de leur bien. Cette surface habitable a été utilisée pour le calcul de la valeur locative. Et bien qu'il soit totalement humain d'essayer de déclarer une surface habitable la plus petite possible aux impôts et la plus grande possible aux acheteurs, la différence entre les deux, pour peu qu'il y en ait une, devrait être minime.

Un véritable professionnel de l'immobilier sera bien avisé de prendre ses propres mesures afin de calculer la surface habi-

table. Cela prend un peu de temps, mais les chiffres annoncés seront corrects. C'est une marque de professionnalisme que de fournir un tableau avec les surfaces de chaque pièce. Et si vous obtenez 99,4 m² et que vous notez «environ 100 m²» sur votre annonce, rassurez-vous, c'est correct. En revanche, si vous notez 125 m² au lieu de 99,4 m², ce n'est pas honnête.

Responsabilité

Le propriétaire a une responsabilité en ce qui concerne le fait d'annoncer des chiffres corrects concernant le bien qu'il vend. Même si le courtier ou la courtière «gonfle» ces chiffres pour essayer de camoufler un prix exagéré. Et l'agent immobilier a également une responsabilité vis-à-vis des chiffres avancés. Il est inutile de se cacher derrière la mention «document non contractuel». Ne confondons pas «mettre un bien en valeur» et «mentir au sujet des surfaces». Pourquoi est-ce si important? Tout sim-

plement parce que la surface habitable est le principal critère qui sert à déterminer le prix d'un appartement. Pour une maison également, la surface est prépondérante.

Bien entendu, des dizaines d'autres critères sont utilisés pour estimer un bien. Mais regardez les comparatifs de prix des biens immobiliers et vous remarquerez qu'un critère de taille est sa surface. L'idéal est de fournir avec le dossier de vente un tableau avec les différentes surfaces, tout en précisant leur mode de calcul. C'est propre en ordre. Cela génère de la confiance chez les acheteurs. Ça, c'est de la vraie mise en valeur. ■

Davantage
d'informations
sur ce sujet >>>



FRANÇAIS - ALLEMAND - ANGLAIS - ITALIEN - ESPAGNOL

40 ans

ECOLE VARADI SA

40 ans

ALBANAIS - ARABE - CORÉEN - DANOIS - FINNOIS - GREC

PORTUGAIS - ROUMAIN - RUSSE - SUÉDOIS - TURC - UKRAINIEN

APPRENEZ UNE LANGUE EN 3 MOIS!

Anglais • Allemand • Français • Italien + 33 langues
Adultes • Entreprises • Expatriés

COURS POUR ENFANTS ET ADOS

33 langues • Soutien scolaire toutes matières
Remotivation • HP • TDAH • Dyslexie

DIPLÔME DE SECRÉTARIAT

Formations accélérées en 3 à 12 mois

Horaires à la carte de 7 h à 22 h
7 jours sur 7

Avenue de Champel 22 - 1206 Genève

☎ 022 736 28 74 www.ecole-varadi.ch

POLONAIS NORVÉGIEN - JAPONAIS - HONGROIS - HÉBREU

COURS D'ÉTÉ

Envie de décrocher la lune ?

Notre mission sur terre ?
Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine de la promotion immobilière. Grâce à notre solide expérience, nous vous offrons un service personnalisé.

Pour la promotion immobilière, vous êtes à la bonne adresse.

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE | PROMOTION

Rue Saint-Joseph 34
1227 Carouge, Genève
T. +41 22 308 19 19

REGIEDUMAIL

uspfi Genève www.regies.ch

le déménagement en douceur

Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié Qualité AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch