

# EN UN CLIN D'ŒIL : LE CODE DE MESURAGE DES IMMEUBLES BÂTIS

**Les buts :** Transparence, clarté, sécurité juridique, internationalisation des modes de mesurage

**Méthode :** Mesurage planimétrique des immeubles et terrains

Terminologie + Surface extra-muros  
+ Surface intra-muros -> répartie en 4 catégories :  
=  
Surface de construction

Surface principale  
Surface accessoire  
Surface résiduelle  
Surface de service

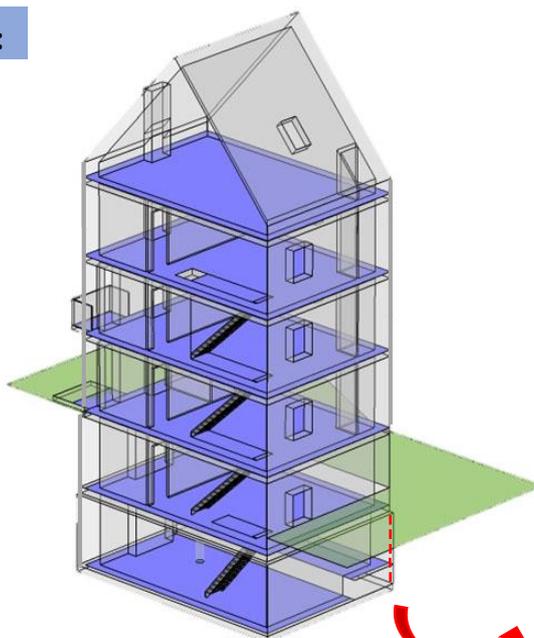
## Surface extra-muros (SEM) :

Les contours de la SEM sont constitués par :

- les faces extérieures des éléments de façade délimitant le contour fermé des espaces
- l'axe des murs mitoyens
- l'axe des éléments de séparation entre deux entités

La SEM comprend :

- les locaux technique en saillie ou en toiture
- les combles utilisables
- les trémies de circulations (dans la limite de la projection de l'escalier du niv. accessible)
- les vides de cheminées et gaines
- les balcons, terrasses à l'étage et loggias
- les passerelles accessibles et passages entre deux bâtiments



La SEM ne comprend pas la surface :

- des combles inutilisables
- des vides décoratif, puits de lumière et atriums
- des éléments décoratifs de façades en creux ou en relief et des escaliers de secours
- des passerelles d'entretien
- des toitures non accessibles
- des voiries et accès
- des jardins

**Attention :** dans les sous-sols, lorsqu'il est impossible de mesurer l'épaisseur des murs, on calcule en prolongeant le bas du mur extérieur du rez-de-chaussée.

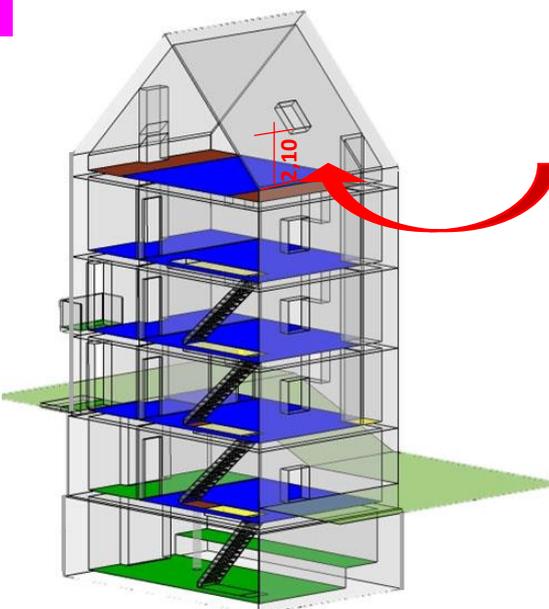
## Surface intra-muros (SIM) :

La SIM principale comprend :

- les pièces de vie (salons, chambres), les pièces d'eau (salle de bain, wc), les dégagements intérieurs et les rangements, placard, etc. ...
- pour les bureaux : espaces de travail, salle de réunions, locaux annexes, sociaux ou sanitaires, les dégagements ou couloirs.

La SIM accessoire comprend :

- les locaux de stockage et archives
- les caves
- les locaux de stationnement
- les combles utilisables non aménagés
- les balcons et terrasses d'étage
- les passages et zones couvertes (auvent, carport, ...)



La SIM résiduelle comprend :

- l'ensemble des planchers de hauteur libre inférieure à 2m10 et liés aux usages principaux du bâtiment.

La SIM de service comprend

- l'ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment.

Notamment :

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

Un syllabus détaillé sur le Code de Mesurage des Surfaces peut être obtenu via e-Boutique de l'ABEX :

<https://www.abex.be/fr/boutique/pdf/code-de-mesurage-des-surfaces-cms/>