

C. 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.

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

D. 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.

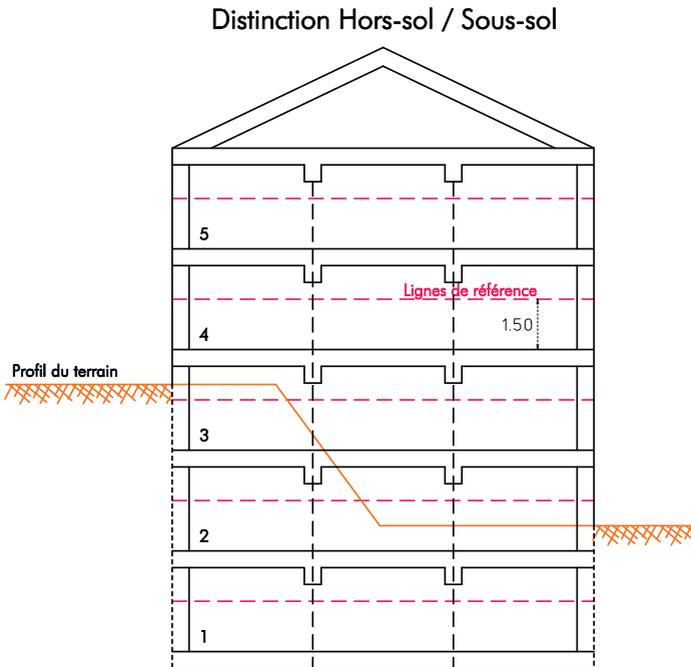
Définition:

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.

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.

- 2) Tracer les différents planchers 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.



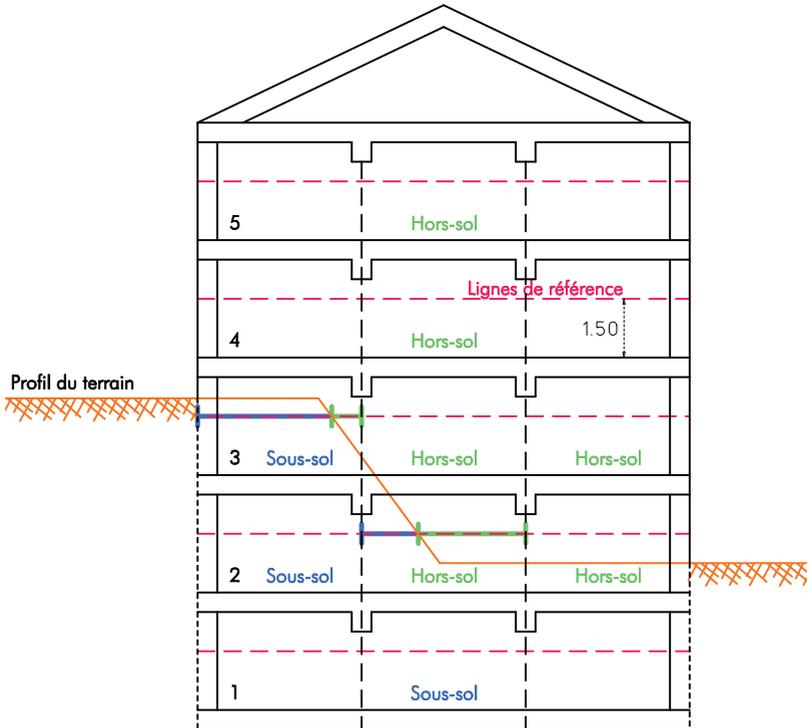
Règle 1: Cas général

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.

Distinction Hors-sol / Sous-sol



Règle 2: Contradiction entre deux façades 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.

Règle 3: Contradiction entre deux façades 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.

Distinction Hors-sol / Sous-sol

