

Uster, parcelle C3486

EGRID CH407706273144 · 613 m² · zone d'habitation W2/40 · maison individuelle, 5.5 pièces (fictive) · indiqué : 132.0 m², aucune règle nommée

SOUS RÉSERVE

Les 132.0 m² annoncés ne tiennent que selon la règle du registre.

SIA 416 (SUP)	127.4 m ² - 4.8 m ² réduit =	122.6 m ² -9.4 m ² (-7.1 %)
règle du registre (WAREA)	toutes les pièces du logement =	127.4 m ² -4.6 m ² (-3.5 %)

L'annonce ne nomme aucune règle de mesure. Celle qui s'applique est fixée par le contrat de vente ; la demander au vendeur. Avec le balcon ouvert (8.5 m²), la SIA 416 donne 131.1 m² – vraisemblablement la base de l'indication.

NON DÉTERMINANTE

Valeur du registre 118 m² : non déterminante.

La valeur RegBL est une indication de la commune, non une mesure, et se situe 14.0 m² (10.6 %) sous l'indication. Pour le contrôle, les plans sont déterminants.

Toutes les surfaces vérifiées

MESURE	RÉFÉRENCE	INDIQUÉ	RÉSULTAT	RÈGLE
Surface habitable annoncée	–	132.0 m ²	aucune règle nommée	annonce du 2.10.2026
Surface selon SIA 416 (SUP)	122.6 m ² ~	132.0 m ²	non conforme · -9.4 m ² (-7.1 %)	SIA 416 (2003), SUP
Surface selon la règle du registre	127.4 m ² ~	132.0 m ²	conforme · -4.6 m ² (-3.5 %)	catalogue RegBL 4.3, WAREA
Sans règle nommée	122.6-127.4 m ² ~	132.0 m ²	sous réserve · dépend de la règle	l'annonce ne nomme aucune règle
Valeur du registre, telle qu'inscrite	118 m ²	132.0 m ²	non déterminante · -14.0 m ² (-10.6 %)	RegBL, WAREA, état au 14.10.2026
Réduit (surface utile secondaire)	4.8 m ² ~	–	seulement WAREA	SIA 416 · WAREA
Balcon ouvert	8.5 m ² ~	–	dans aucune règle	SIA 416 · WAREA

Surfaces lues sur les plans d'étage 1:100 (~), non remesurées sur place. Écart : surface selon la règle moins indication. « conforme » lorsque l'indication ne dépasse pas la surface selon la règle de plus de 5 % – le seuil de l'étude sur les surfaces habitables, non une norme juridique.

~ Modélisé: Déduit d'un modèle ou d'une API : réel, mais pas directement issu du registre. À vérifier.

Points ouverts

Règle de mesure du contrat	Lire le contrat de vente ou la convention de réservation. S'il nomme une règle, elle s'applique et le contrôle ne montre plus que cette ligne.
Couloir selon la SIA 416	La SIA 416 ne cite comme surface de dégagement que les couloirs situés hors du logement. Le couloir (9.6 m ² ~) est compté ici dans la SUP ; compté comme surface de dégagement, la SIA 416 donnerait 113.0 m ² ~.
Valeur du registre	Si les plans s'appliquent, la commune peut être priée de mettre à jour la valeur RegBL.

Hors du périmètre de la vérification

- Pas d'expertise de valeur ni d'estimation de prix.
- Pas de conseil juridique : le contrôle est une information, pas un conseil juridique.
- Pas de mesure sur place : les plans sont la source et ne sont pas remesurés.

- Indices d'utilisation, distances et hauteurs : objet du contrôle de plans.

Sources

- Plans d'étage rez et étage 1:100, état mars 2026 (fictifs)
- Annonce de vente du 2.10.2026 (fictive)
- SIA 416 (2003), Surfaces et volumes des bâtiments – reproduction littérale du canton de Fribourg (fr.ch)
- Catalogue des caractères RegBL 4.3, caractère WAREA (OFS, housing-stat.ch)
- Valeur RegBL, 14.10.2026 (fictive, comme la maison)
- Extrait du cadastre RDPPF du canton de Zurich, EGRID CH407706273144 (parcelle, surface, zone)

Exemple. La parcelle est réelle ; la maison, les plans, l'annonce et la valeur du registre sont fictifs. Chaque surface porte sa règle et se vérifie sur les plans. Les données du registre sont des indications, non des mesures. Information, pas un conseil juridique. · alpflo · www.alpflo.ch
· nariman@alpflo.ch