



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : IMMO-BALZAC/ST MAUR DES
Date du repérage : FOSSES/2025/5301
Heure d'arrivée : 21/02/2025
Durée du repérage : 16 h 00
01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... Val-de-Marne Adresse : 11, avenue Balzac Commune : 94210 ST MAUR DES FOSSES Section cadastrale BM, Parcellle(s) n° 73, 72 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Etage RDC, un local commercial, Lot numéro 1	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom :... Société IMMO-BALZAC Adresse : 11, avenue Balzac 94210 ST MAUR DES FOSSES
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : Me Arnaud MARTINEZ Adresse : 60, rue Jean Jaurès 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE	Repérage Périmètre de repérage : Ensemble du local commercial
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : FERREIRA Toni Raison sociale et nom de l'entreprise : Ariane Environnement Adresse : 16 Avenue de Fredy 93250 VILLEMOMBLE Numéro SIRET : 45290020200022 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10882805304 - 01/01/2025	

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 122,01 m² (cent vingt-deux mètres carrés zéro un)

Résultat du repérage

Date du repérage : **21/02/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Arnaud MARTINEZ

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Atelier	109.67	109.67	
Débarras/Laverie	5.38	5.38	
Salle de repos	6.96	6.96	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 122,01 m² (cent vingt-deux mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 122,01 m² (cent vingt-deux mètres carrés zéro un)

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **14/02/2025**

Par : **FERREIRA Toni**

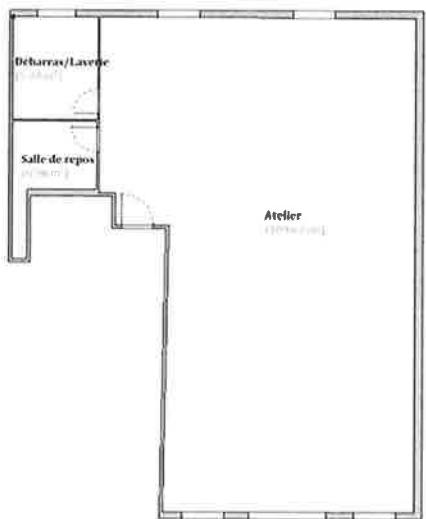
Ariane Environnement
SARL CPEE
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ariane@ariene.fr
RCB BUBIGNY : 452 000 202
CODE NAF : 7119Z

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° IMMO-BALZAC/ST MAUR DES
FOSSES/2025/5301



Loi
Carrez





Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre
(6.3.c bis)

N° :IMMO-BALZAC/ST MAUR DES FOSSES/2025/5301
N° ADEME :2594T0819998T
Valable jusqu'au :13/02/2035
Le cas échéant, nature de l'ERP : locaux d'entreprise (bureaux)
Année de construction : 2006 - 2012

Date (visite) :21/02/2025
Diagnostiqueur : FERREIRA Toni
Signature :

Adresse :11, avenue Balzac (Etage RDC, un local commercial, N° de lot: 1) 94210 ST MAUR DES FOSSES

Bâtiment entier Partie de bâtiment (Commerce au rdc) S_{th} : 134 m²

Propriétaire :
Nom :Société IMMO-BALZAC
Adresse :11, avenue Balzac
94210 ST MAUR DES FOSSES

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économique

≤ 30

31 à 90

91 à 170

171 à 270

271 à 380

381 à 510

> 510

Bâtiment énergivore

Bâtiment

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg éqCO₂/m².an

Faible émission de GES

≤ 3

4 à 10

11 à 25

26 à 45

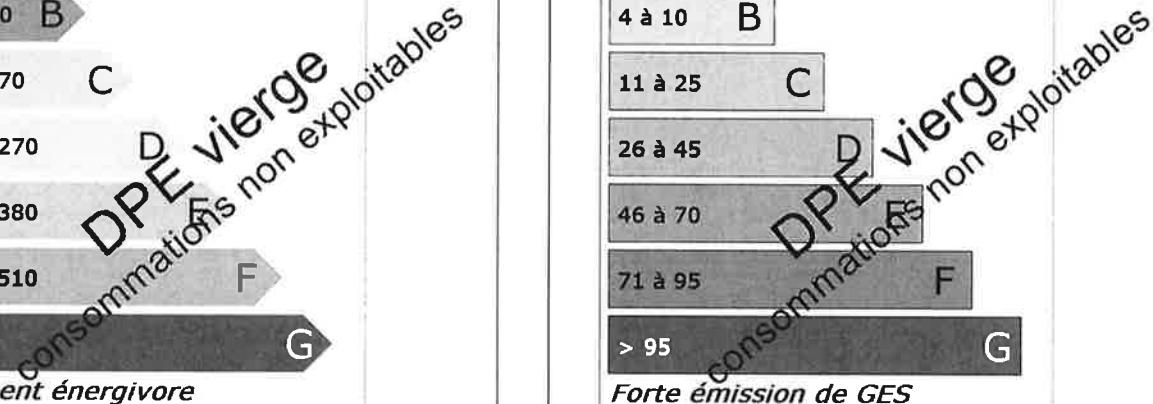
46 à 70

71 à 95

> 95

Bâtiment

G



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 40 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : Chaudière individuelle gaz standard installée à partir de 2016 avec programmeur pièce par pièce. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique	Système de production d'ECS : Combiné au système de chauffage
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation extérieure (réalisée entre 2006 et 2012)		Système d'éclairage : spots leds
Menuiseries ou parois vitrées : Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm Portes-fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm Fenêtres oscillantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 12 mm	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation mécanique sur conduit existant avant 2013
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un sous-sol non chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 10	Autres équipements consommant de l'énergie : Petit matériel pour le nettoyage des voitures, bureautique informatique	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des interruptions constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chaudage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatoires.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Chauffages	Envisager avec un professionnel la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs.
Chauffages	Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage.
Chauffages	Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air.
Eau chaude Sanitaire	Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS instantanée.
Ventilation	Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérants.
Ventilation	Mettre en place une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE** (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : FERREIRA Toni, numéro de certification : 18013172 obtenue le 14/06/2023*

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr