Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	FJM/VITRY SUR SEINE/2025/5471
Date du repérage :	27/05/2025
Heure d'arrivée :	14 h 00
Durée du repérage :	02 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'habilité 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-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Val-de-Marne**
Adresse : ..... **6, rue Antoine Marie Colin**
Commune : ..... **94400 VITRY SUR SEINE**
Section cadastrale CU, Parcelle(s) n° 261
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 162, Parkings lots N° 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SCI FJM**
Adresse : ..... **6, rue Antoine Marie Colin**
94400 VITRY SUR SEINE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **Me Arnaud MARTINEZ**
Adresse : ..... **60, rue Jean Jaures**
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 : 169,54 m² (cent soixante-neuf mètres carrés cinquante-quatre)

Certificat de superficie n° FJM/VITRY SUR SEINE/2025/5471

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **27/05/2025**

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

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me Jouttote

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Espace de vente	44.59	44.59	
Rez de chaussée - Atelier	96.19	96.19	
Rez de chaussée - WC-Douche	2.5	2.5	
Rez de chaussée - Arrière boutique	17.56	17.56	
Rez de chaussée - Couloir	4.59	4.59	
Rez de chaussée - Dégagement	2.11	2.11	
Rez de chaussée - Vestiaire	0.67	0.67	
Rez de chaussée - WC	1.33	1.33	

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

Surface loi Carrez totale : 169,54 m² (cent soixante-neuf mètres carrés cinquante-quatre)
Surface au sol totale : 169,54 m² (cent soixante-neuf mètres carrés cinquante-quatre)

Résultat du repérage – Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Réserve	0	71.54	Parking
Sous-Sol - Emplacement parking	0	25	Parking
Sous-Sol - Réserve sous boutique	0	48.5	Parking

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **27/05/2025**

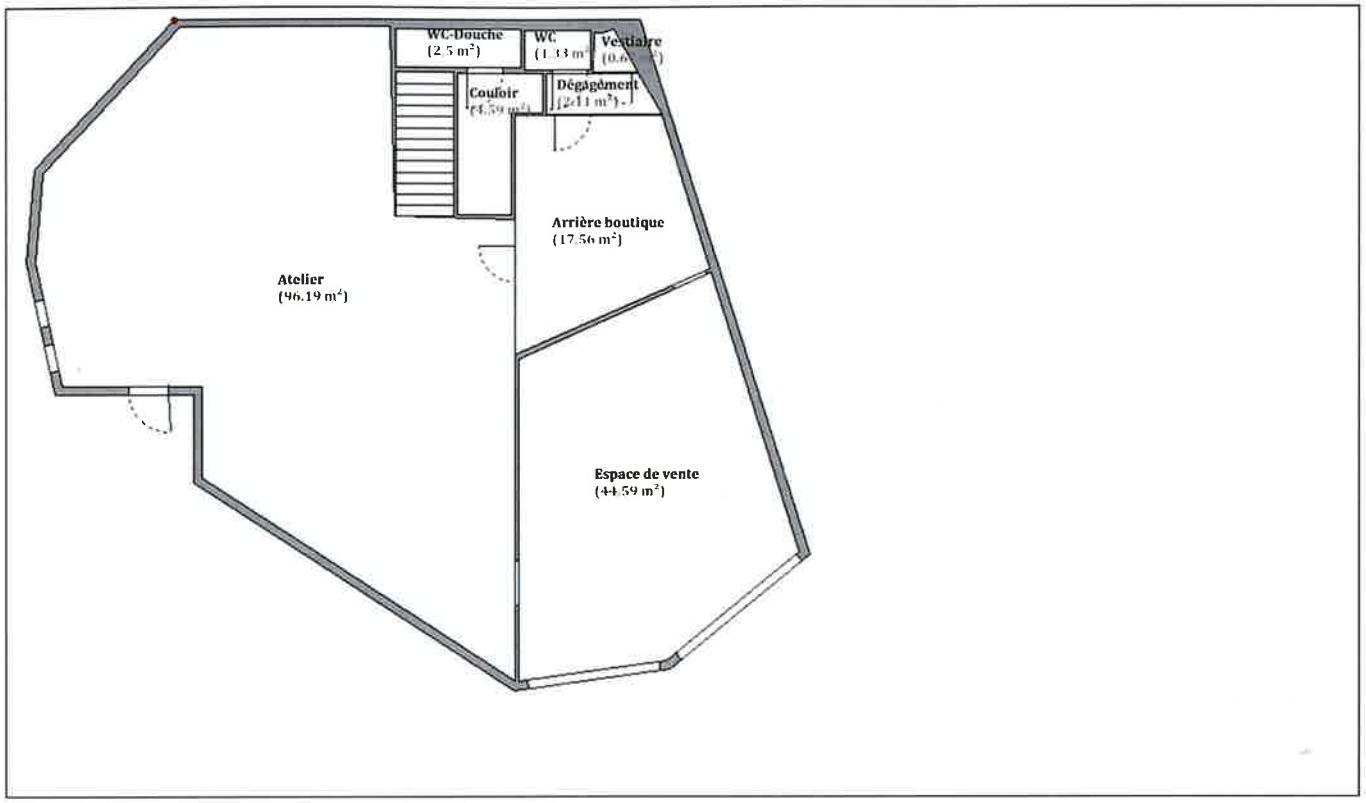
Par : FERREIRA Toni

Ariane Environnement
SARL CPEE
16 avenue de Fredy 93250 Villemomble
ana
RCS BOBIGNY 452
CODE NAF

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° FJM/VITRY SUR SEINE/2025/5471

Loi Carrez



Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° : .....FJM/VITRY SUR SEINE/2025/5471 N° ADEME : .....2594T2162567A Valable jusqu'au : .....26/05/2035 Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux Année de construction : ..1978 - 1982	Date (visite) :..... 27/05/2025 Diagnostiqueur : . FERREIRA Toni Signature :

Adresse :.....6, rue Antoine Marie Colin (162, Parkings lots N° 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62)
94400 VITRY SUR SEINE

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (Boulangerie au RDC) S_{th} : 187 m²

Propriétaire :	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) :
Nom :.....SCI FJM Adresse :.....6, rue Antoine Marie Colin 94400 VITRY SUR SEINE	Nom :..... Adresse :.....

Consommations annuelles d'énergie

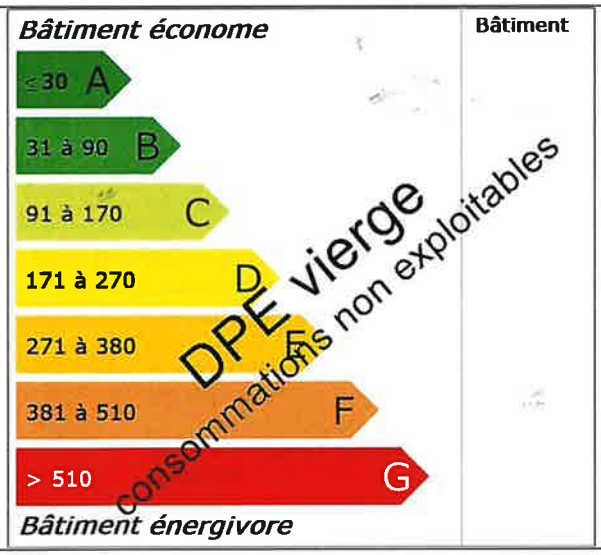
Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

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 : - $kWh_{EP}/m^2.an$

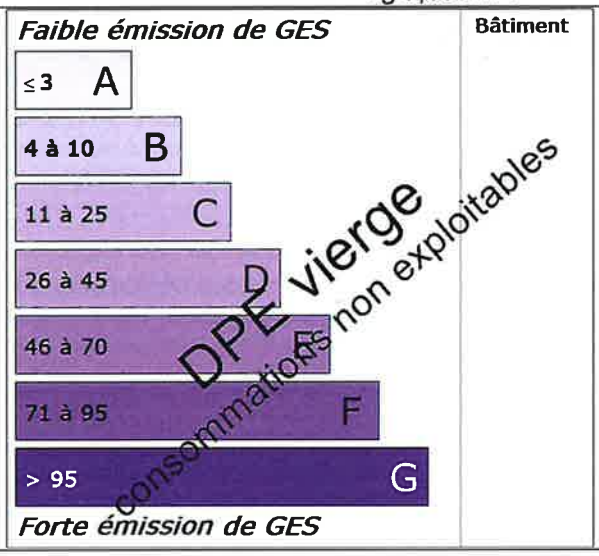


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : - $kg_{éqCO2}/m^2.an$



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

<table>
<tr><th>Bâtiment</th><th>Chauffage et refroidissement</th><th>Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage</th></tr>
<tr><td>Murs :
Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur un bâtiment ou local à usage autre que d'habitation
Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur</td><td rowspan="2">Système de chauffage :
PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008 (système individuel)

Autres émetteurs à effet joule (système individuel)
Rideaux d'air</td><td>Système de production d'ECS :
Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 100 L</td></tr>
<tr><td>Toiture :
Dalle béton donnant sur un local chauffé
Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse)</td><td>Système d'éclairage :
Néons, spots, Leds</td></tr>
<tr><td>Menuiseries ou parois vitrées :
Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques simple vitrage</td><td>Système de refroidissement :
Néant</td><td>Système de ventilation :
Ventilation mécanique sur conduit existant avant 2013</td></tr>
<tr><td>Plancher bas :
Plancher inconnu donnant sur un garage privé collectif avec isolation sous chape flottante (réalisée entre 1978 et 1982)</td><td colspan="2">Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :
Néant</td></tr>
<tr><td>Nombre d'occupants :
30</td><td>Autres équipements consommant de l'énergie :
Cuisson, four, chambre froide, autre petit matériel lié a l'activité, caisses et bureautique et informatique</td><td></td></tr>
</table>

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$

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)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences 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.

Chauffage

- ❑ 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 consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Eteindre 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)

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 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 thermodynamique.
Fenetres	Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres plus performantes thermiquement.
Murs	Durant le diagnostic, il n'a pas été possible d'effectuer la vérification du niveau d'isolation des murs. Lors de prochains travaux il faudra envisager de vérifier le niveau d'isolation du bâtiment.
Portes	Il faut remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries ayant une meilleure performance thermique.

Commentaires

Le magasin utilise une trés grosse partie de l'énérgie pour les fours trés énérgivore et la production de froid liée a son activité.
La part de chauffage est donc minime, le résultat du DPE n'est donc pas forcement representatif de ses performances

Le DPE tertiaire prend en compte la totalité des consommations énergétiques liées à l'usage des locaux, y compris celles générées par les équipements professionnels.
Dans le cas présent, les systèmes de réfrigération, de cuisson, d'éclairage prolongé, ou encore la climatisation des locaux ouverts au public représentent une part très significative de la consommation totale.

Ce n'est donc pas le bâtiment qui est énergivore, mais l'activité commerciale qui y est exercée, comme c'est souvent le cas pour les commerces alimentaires.

Il ne reflète donc pas toujours la réelle performance de l'enveloppe du bâtiment ou des installations collectives.

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