



## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : SEVEN-SEAS-  
Date du repérage : IMMOBILIE/PARIS/2023/4485  
Heure d'arrivée : 06/09/2023  
Durée du repérage : 14 h 30  
02 h 00

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

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Paris**  
Adresse : ..... **106, boulevard de Clichy**  
Commune : ..... **75018 PARIS**  
**Section cadastrale AQ, Parcelle(s) n° 18**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Bat. A; Etage RDC, Lot numéro 4, 5, 6, Cave lot N° 35**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : . **Maître SEVEN-SEAS-IMMOBILIER**  
Adresse : ..... **106, boulevard de Clichy**  
**75018 PARIS**

### 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 des locaux**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **RIBEIRO Rui**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Ariane Environnement**  
Adresse : ..... **16 Avenue de Fredy**  
**93250 VILLEMOMBLE**  
Numéro SIRET : ..... **452900202**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**  
Numéro de police et date de validité : ..... **10882805304 - 01/01/2024**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 85,56 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-cinq mètres carrés cinquante-six)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **06/09/2023**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**cave (Absence de clef)**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Me Martinez**  
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
Boutique sur rue	54.8	54.8	
Arrière-boutique	30.76	30.76	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

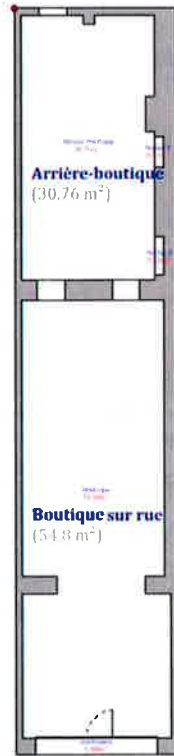
**Surface loi Carrez totale : 85,56 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-cinq mètres carrés cinquante-six)**  
**Surface au sol totale : 85,56 m<sup>2</sup> (quatre-vingt-cinq mètres carrés cinquante-six)**

Fait à **VILLEMOMBLE**, le **06/09/2023**

Par : **RIBEIRO Rui**

**Ariane Environnement**  
SARL CPEE  
16 avenue de Fredy, 93250, Villemomble  
ariane.environnement@hotmail.fr  
RCS BOBIGNY 452 500 202  
CODE NA : 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe



boutique et arrière boutique



# Diagnostic de performance énergétique

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

### (6.3.c)

N° : ..... SEVEN-SEAS-  
IMMOBILIE/PARIS/2023/4485  
N° ADEME : ..... (n° ADEME non défini)  
Valable jusqu'au : ..... 05/09/2033  
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson  
Année de construction : ..Avant 1948

Date (visite) : ..... 06/09/2023  
Diagnosticteur : .. RIBEIRO Rui  
Signature :



Adresse : ..... 106, boulevard de Clichy (Bat. A; Etage RDC, 4, 5, 6, Cave lot N° 35) 75018 PARIS  
 Bâtiment entier  Partie de bâtiment (Local commercial au Rdc) S<sub>th</sub> : 94 m<sup>2</sup>

**Propriétaire :**  
Nom : ..... Maître SEVEN-SEAS-IMMOBILIER  
Adresse : ..... 106, boulevard de Clichy  
75018 PARIS

**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

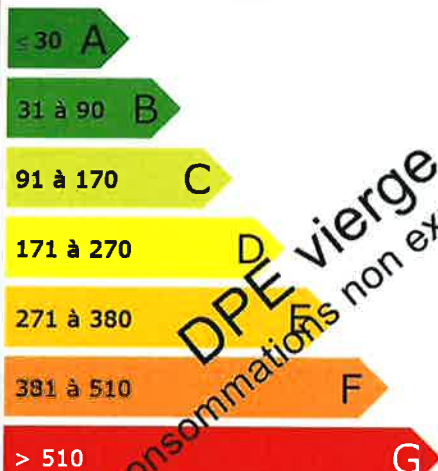
#### Consommations énergétiques

(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<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Bâtiment économe**



**Bâtiment énergivore**

Bâtiment

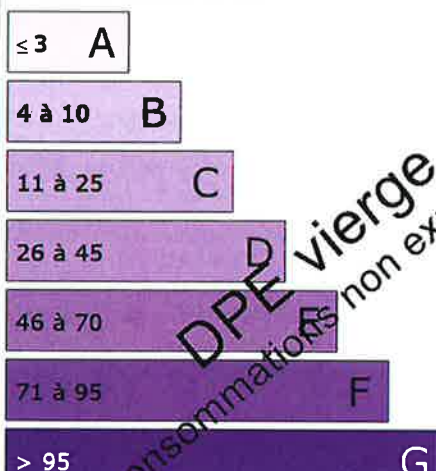
#### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : - kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**Faible émission de GES**



**Forte émission de GES**

Bâtiment

# Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<b>Murs :</b> Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	<b>Système de chauffage :</b> Chaudière individuelle gaz standard installée entre 2001 et 2015	<b>Système de production d'ECS :</b> Combiné au système de chauffage
<b>Toiture :</b> Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé		<b>Système d'éclairage :</b> Néons et spots
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> Porte(s) métal avec vitrage simple Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage Fenêtres battantes bois simple vitrage	<b>Système de refroidissement :</b> Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type cassette	<b>Système de ventilation :</b> Ventilation mécanique sur conduit existant avant 2013
<b>Plancher bas :</b> Plancher inconnu non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Nombre d'occupants :</b> Néant	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> Bureautique, caisses, cuisson	

### Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.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'occupation, 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 chauffe 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**

- 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)

## 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	La chaudière est ancienne. Lors du remplacement envisager un équipement performant type chaudière à condensation (ou à défaut basse température).
Chauffages	Envisager avec un professionnel la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs.
Chauffages	Si un système de chauffage central est envisagé : vérifier la possibilité de mettre en place une pompe à chaleur.
Chauffages	Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air.
Eau chaude Sanitaire	Si un système d'eau chaude sanitaires et chauffage central est envisagé : vérifier la possibilité de mettre en place une pompe à chaleur.
Fenêtres	Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres plus performantes thermiquement.
Murs	Envisager une isolation des murs par l'intérieur.
Portes	Il faut remplacer les menuiseries existantes par des menuiseries ayant une meilleure performance thermique.
Ventilation	Envisager la mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée Double Flux avec échangeur de chaleur.

## 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 **DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))**

Nom de l'opérateur : RIBEIRO Rui, numéro de certification : DT12094 obtenue le 13/12/2022

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr), rubrique Performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)