

### \*\*\* PROCES VERBAL DE DESCRIPTION \*\*\*

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE SEPT JUILLET

Je soussigné , Alain GOULARD , Huissier de Justice Associés de la Société par Actions Simplifiées « OCéA » , titulaire d'un office d'Huissier de Justice près le Tribunal Judiciaire de SAINT-MALO - 15, rue Henri Lemarié CAP SUD 2 – Bâtiment E, I

#### AGISSANT A LA DEMANDE DE :

S.A CREDIT FONCIER DE FRANCE , société anonyme à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 , 80 € ayant son siège social 19 rue des Capucines -75001 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 542 029 848, prise en la personne de son représentant légal audit siège .

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SCP Isabelle GERARD-REHEL, avocat au Barreau de SAINT MALO DINAN .

Et encore pour la correspondance au Cabinet de la SELARL TAVIAUX MORO- DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Frédéric DE LA SELLE , Société d'avocats inscrite au barreau de PARIS , demeurant 6 rue de Madrid 75008 PARIS.

#### EXPOSE :

Faisant suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par la SAS CERTEA Béatrice DUQUERROY-Aymeric ANDRE-Caroline FABRE , Titulaire d'un Office d'Huissier de justice 103 rue Lafayette 75010 PARIS en date du 03 Mai 2021 ,

Et conformément aux articles R322-1 à R322-3 et L322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, je soussigné, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : Immeuble situé à l'angle de la rue Bougainville et de la rue de la Marne , cadastré section BN 100,101 et 639 Lots n°1029 et 1053 et dénommé « Résidence le Sablonville » à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Monsieur PELISSIER Dimitri, de nationalité française, né à POINTE-A-PITRE (97110) le 03 Février 1978 et demeurant 33 rue Saint Ambroise 75011 PARIS .

Là, à 17 H 00, étant assisté de Monsieur Arnaud HANTRAYE , Cabinet BATI'DIAG , 1 Chemin de la Ruelle de Quercourt 35120 DOL DE BRETAGNE , chargé des diagnostics immobiliers obligatoires et d'un relevé de surface ,

Et en présence de Monsieur **DEGRRUSON Julien** , locataire , ainsi déclaré et occupant des lieux, préalablement avisé de ma visite, à qui j'ai décliné mes nom et qualité ainsi que l'objet et le contenu de ma mission, qui m'a déclaré ne pas s'y opposer et nous a invité à pénétrer en sa présence dans les lieux pour la réaliser.

#### J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

## I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE :

### Situation géographique

L'appartement est situé en la ville de SAINT MALO (35400) , quartier de Saint Servan, dans un ensemble immobilier en copropriété édifié en 2008 dénommé « Résidence Le Sablonville » cadastré Section BN 100-101 et 639, l'appartement constituant le lot 1029, le parking souterrain le lot 1053.

### Description

*L'appartement est situé au second étage, au Nord Est de la résidence, les baies donnant sur la rue de la mame.*

*L'accès à la cage d'escalier s'effectue par une cour végétalisée dans laquelle l'accès au parking souterrain est également situé..*





**INTÉRIEUR**

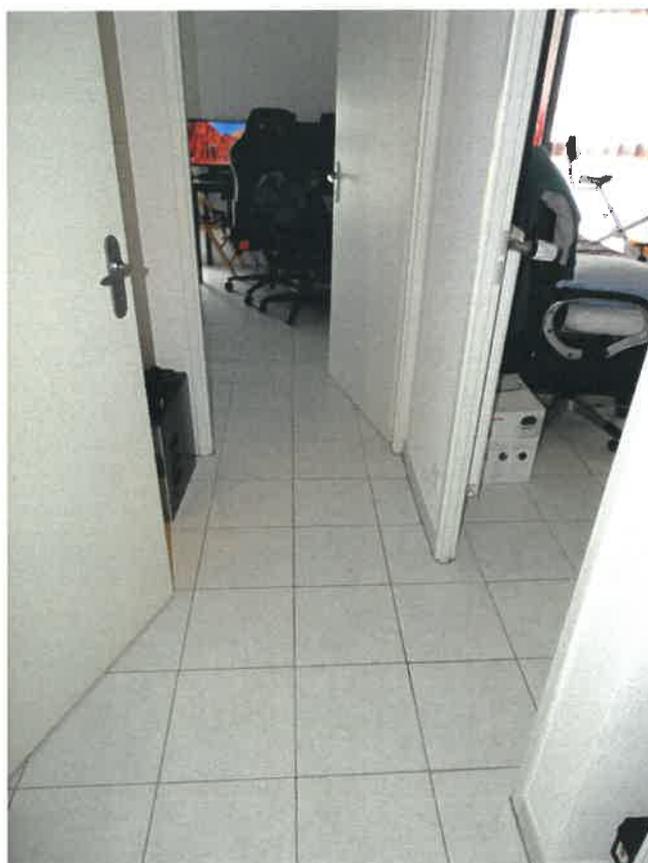
Hall d'entrée

Le sol est carrelé, les cloisons sont recouvertes d'une peinture .

Présence d'un interphone, d'un thermostat amovible avec sa réserve.

Le plafond est peint : peinture projetée, un point lumineux.

Sur la droite, un placard coulissant à deux vantaux.



Sur la gauche, salle de bain

Accès par une porte isoplane poignée métallique.

Interrupteurs et prises.

Le sol est recouvert d'un carrelage similaire à l'entrée les cloisons sont recouvertes d'une peinture projetée, de même que le plafond.

La cloison située au de la baignoire est carrelée.

Présence d'un point lumineux.

Equipement :

Un radiateur, un WC à réservoir de chasse dorsal, un lavabo avec meuble sous lavabo et un meuble colonne scellé à la cloison, une baignoire .

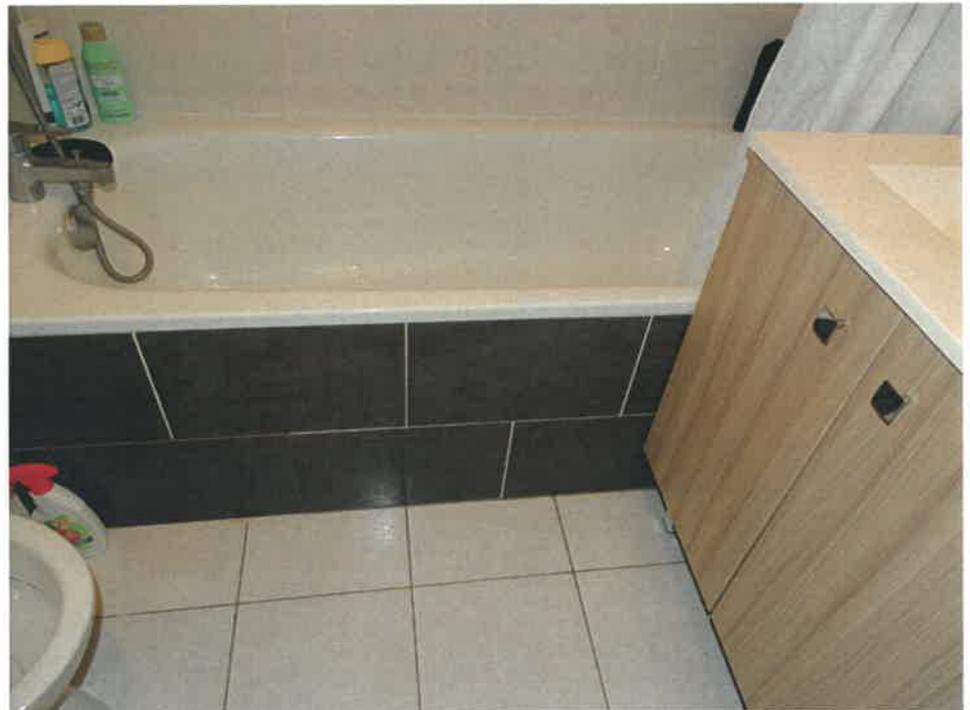
Au niveau de la cloison du fond, je constate la présence d'un espace en partie supérieure, à la jonction cloison/plafond. Une cornière en composite est visible dans cette zone. Une cornière métallique verticale est également visible au-dessus de la baignoire à l'angle de la cloison du fond et celle de gauche.

Présence également d'un espace visible à la jonction de la cloison située à main droite et cloison face.









A suivre dans l'axe de l'entrée, après le couloir, chambre

Accès par une porte isoplane, poignée métallique.

Le sol est recouvert d'un carrelage similaire aux zones précédemment constatées.

Les cloisons et le plafond sont recouverts d'une peinture projetée.

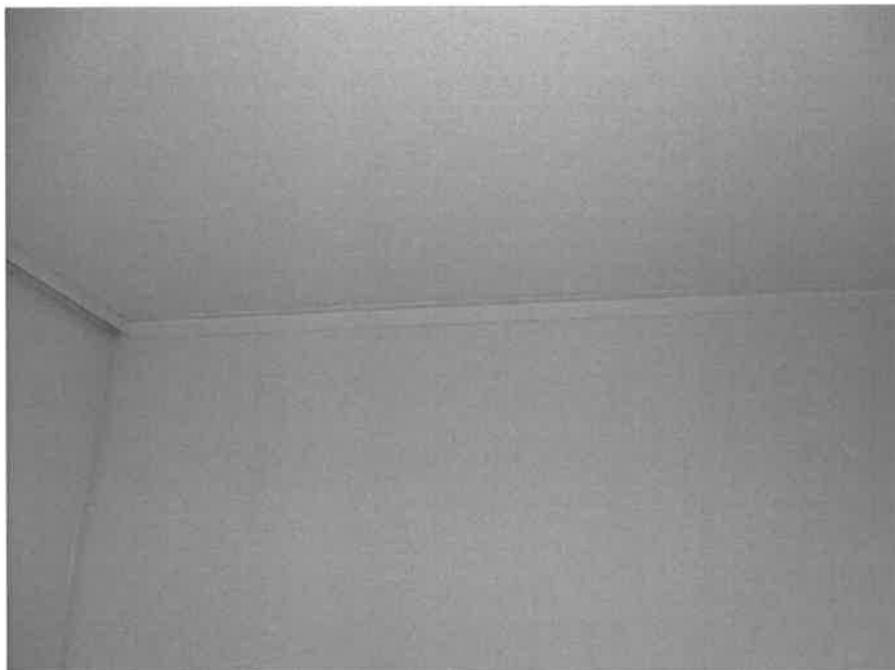
A main gauche, placard à deux vantaux coulissants.

Un radiateur avec robinet thermostatique.

Une porte-fenêtre ouvrant sur la rue de la Marne, partie supérieure mobile, partie inférieure fixe, double vitrage. Encadrement alu laqué, volet roulant en plastique à ouverture manuelle plastique. L'emplacement de la sortie de caisson tend à bloquer l'ouverture et la fermeture de la fenêtre. Il est nécessaire de déplacer la manivelle pour manipuler la fenêtre.

A main gauche présence d'un espacement à la jonction cloison-plafond . Une cornière en composite est visible dans cette zone.





A main du hall : pièce de vie – cuisine :

Accès par une porte isoplane.

Zone située à main gauche en entrant dans la pièce : Salon- Séjour

Le sol est carrelé, les cloisons et le plafond sont recouverts du même type de peinture projetée que précédemment constaté.

Présence d'un point lumineux au plafond.

Un radiateur avec robinet thermostatique à proximité des deux portes-fenêtres donnant sur la rue de la Marne et un second radiateur immédiatement sur la gauche en entrant.

En partie basse de la cloison séparative d'avec l'appartement voisin, je constate qu'un espacement commence à se produire au-dessus de la plinthe entraînant des fissures hachurées.

Zone située à main droite : coin cuisine avec une banque séparative.

Le sol est carrelé, en continuité avec la pièce de vie.

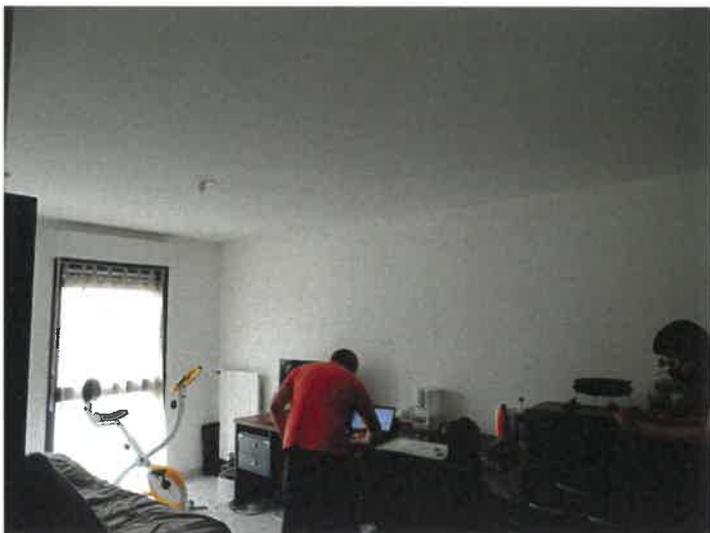
Les cloisons et le plafond sont constitués d'une peinture projetée de couleur blanche.

Un évier un bac inox avec paillasses avec mélangeur + paillasses, intégré dans une plaque en mélaminé gris.

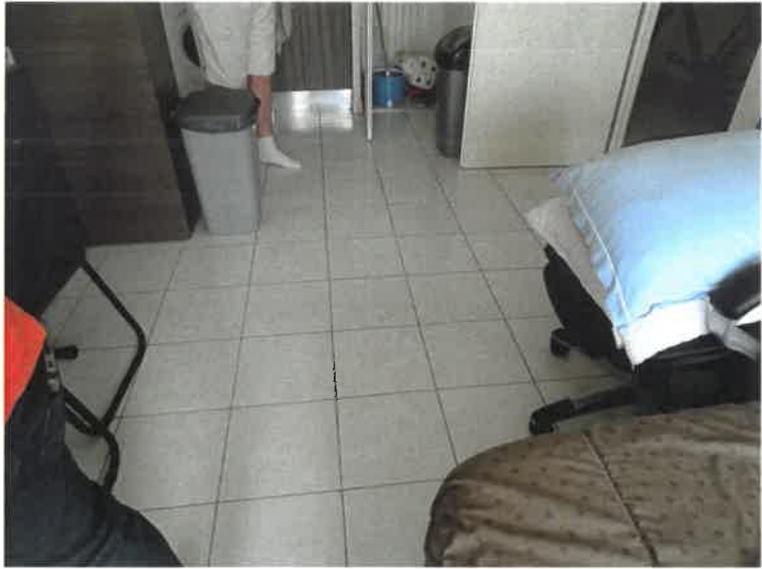
En dessous, un placard en mélaminé, au-dessus zone carrelée, au-dessus zones de trois placards ouvrants.

Présence de plaques vitrocéramique de marque Airlux.

Sur la droite de l'évier, un placard à un vantail derrière lequel se trouve la chaudière de marque Saulnier Duval.









Le chauffage et l'eau chaude sont à l'énergie GAZ.

**II - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT :**

*Occupation* : Les lieux sont actuellement loués à Monsieur DEGRUSON Julien suivant bail SSP en date du 14 Décembre 2017. Le loyer actuel est e 470.74 € et 35.00 € réglé directement au gestionnaire la société TAGERIM 2 bis avenue Louis Blériot 31500 TOULOUSE . Monsieur DEGRUSON me précise qu'il existe un ATD du trésor public de PARIS en date de Mai 2019 pour un montant d'environ 40 000 €.

**III - NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE**

FONCIA 26 Avenue Anita Conti 35400 SAINT MALO .

**Parkings.**

L'emplacement n°64 dans le parking souterrain de la résidence.



**SUPERFICIE :**

Il résulte de l'étude technique immobilière réalisée par Monsieur HANTRAYE qui est annexée au présent Procès-Verbal, que :

- la surface loi carrez totale est de 42.06 mètres carrés .

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux et le rapport de superficie de l'expert sont annexées au présent Procès-Verbal.

Pour la clarté de mes constatations, j'ai annexé au présent acte :

- 32 clichés photographiques .
- dossier de diagnostics techniques immobilier BAT'IDIAG.
- 3 photocopies de plan adressées par ma société TAGERIM, gestionnaire locatif

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

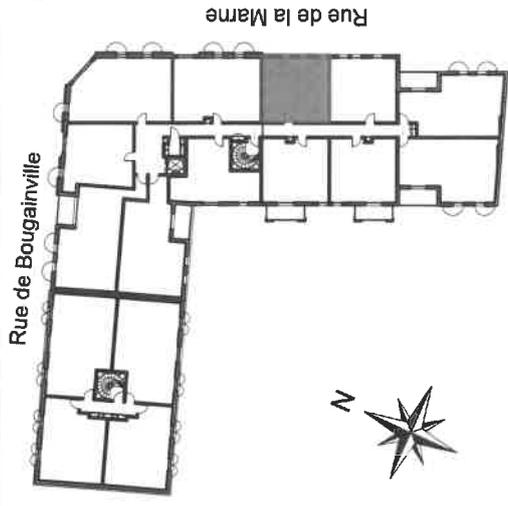
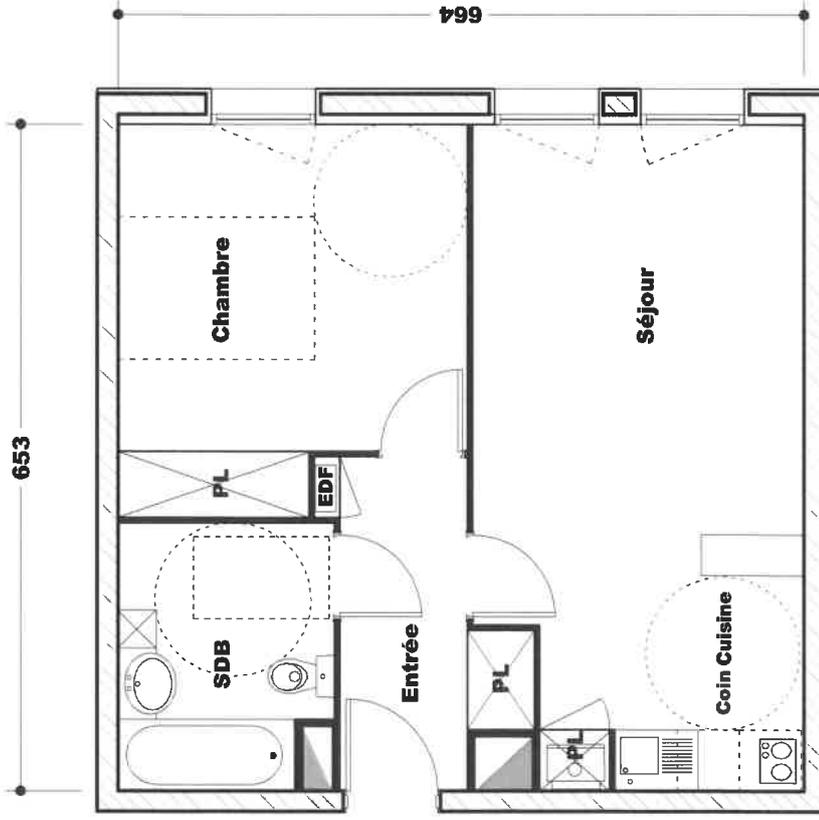
## COÛT

Article R. 444-3 Emolument	219,16
Article A. 444-18 Vacation	74,40
Article A. 444-48 Transport	7,67
Total Hors Taxes	301,23
T.V.A. à 20.00 %	60,25
Total T.T.C.	361,48

Maître Alain GOULARD



# LE SABLONVILLE



**APPARTEMENT T2**

**N° 29**  
**NIVEAU R + 2**

**SÉJOUR + COIN CUISINE + PL 19,80 m<sup>2</sup>**

**CHAMBRE + PL 12,05 m<sup>2</sup>**

**SDB + WC 5,20 m<sup>2</sup>**

**ENTREE + PL 4,75 m<sup>2</sup>**

**Surface Habitable : 41,80 m<sup>2</sup>**

**TAGERIM**

*Projeture*

SARL d'Architecture  
Le présent document est susceptible de modifications techniques ou administratives

# LE SABLONVILLE



Deuxième Etage

**TAGERIM**

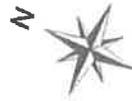
*Projection*

SARL d'Architecture  
Le présent document est susceptible de modifications techniques ou administratives

# LE SABLONVILLE

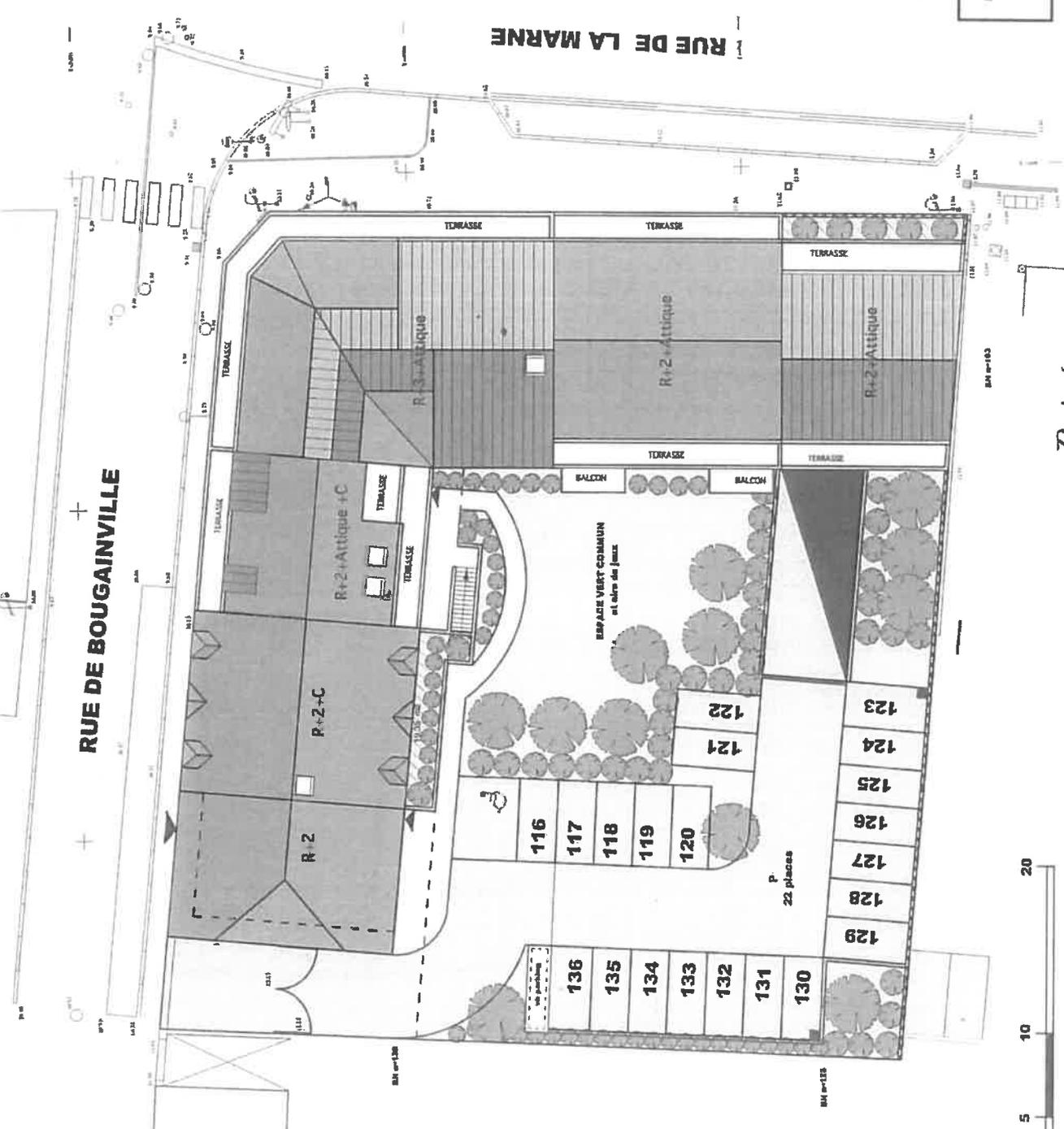
RUE DE BOUGAINVILLE

RUE DE LA MARNE



## PLAN DE MASSE

# TAGERIM





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 21/IMO/0523  
Date du repérage : 07/07/2021  
Heure d'arrivée : 17 h 11  
Durée du repérage : 01 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'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 4-1.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Ille-et-Vilaine</b> Adresse : ..... <b>50A ET 50B RUE DE BOUGAINVILLE LE SABLONVILLE</b> Commune : ..... <b>35400 SAINT-MALO</b> <b>Section cadastrale BN, Parcelle numéro 100 101 639,</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Lots numéros 1029 ET 1053 (Appartement et place de parking)</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>Mr PELISSIER</b> Adresse : .....
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>21016 CFF PELISSIER FS/SC - Maitres TAVIEAUX-MORO et DE LA SELLE</b> Adresse : ..... <b>6 RUE DE MADRID 75008 PARIS</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Ensemble des parties privatives</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Arnaud Hantraye</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>BATI'DIAG CONSEIL</b> Adresse : ..... <b>1 Chemin de la Ruelle de Quercourt 35120 DOL DE BRETAGNE</b> Numéro SIRET : ..... <b>802269316</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>Allianz</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>53932652 / 09/06/2021</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b>	

**Surface loi Carrez totale: 42,06 m<sup>2</sup> (quarante-deux mètres carrés zéro six)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **07/07/2021**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez
Entrée	4,8
Cuisine / Séjour	19,96
Salle d'eau	5,2
Pièce	12,1

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

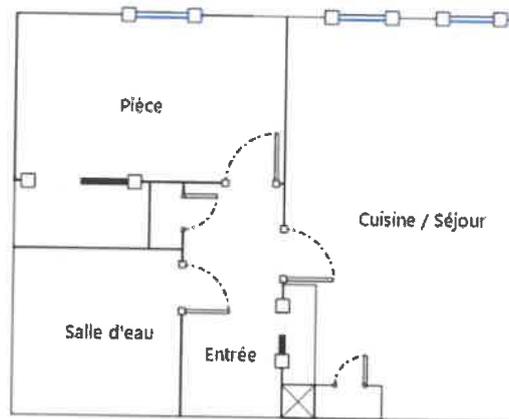
**Surface loi Carrez totale: 42,06 m<sup>2</sup> (quarante-deux mètres carrés zéro six)**

Fait à **SAINT-MALO**, le **07/07/2021**

**Par : Arnaud Hantraye**



Aucun document n'a été mis en annexe





## **LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N° : 2135E0023376L  
Etabli le : 08/07/2021  
Valable jusqu'au : 07/07/2031

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



adresse **50A ET 50B RUE DE BOUGAINVILLE LE SABLONVILLE (N° de lot: 1029 ET 1053)  
35400 SAINT-MALO**

Type de bien : Appartement

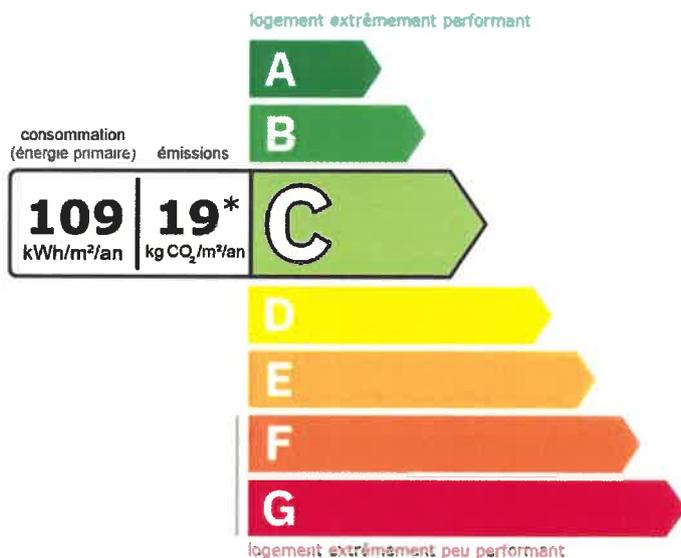
Année de construction : 2006 - 2012

Surface habitable : **42,06 m<sup>2</sup>**

propriétaire : Mr PELISSIER

adresse :

## Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet 812 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 4 207 km parcourus en voiture.  
Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **550 €** et **820 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p.3

### Informations diagnostiqueur

**BATI'DIAG CONSEIL**

1 Chemin de la Ruelle de Quercourt

35120 DOL DE BRETAGNE

tel : 07 89 52 71 84

Diagnosticteur : Arnaud Hantraye

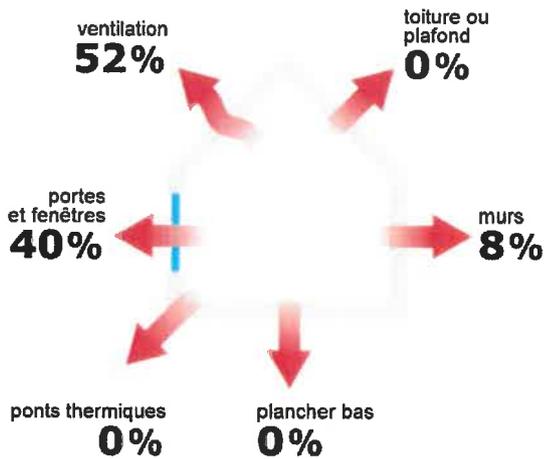
Email : [arnaud.hantraye@batidiagconseil.fr](mailto:arnaud.hantraye@batidiagconseil.fr)

N° de certification : CPDI2623

Organisme de certification : ITGA



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	1 794 (1 991 é.f.)	entre 210 € et 300 €	 36 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 635 (1 815 é.f.)	entre 200 € et 280 €	 35 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	183 (79 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 4 %
 auxiliaires	 Electrique	1 010 (439 é.f.)	entre 130 € et 190 €	 25 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>4 622 kWh</b> (4 325 kWh é.f.)	<b>entre 550 € et 820 €</b> par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 90ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

\* Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



**Température recommandée en hiver → 19°C**  
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C c'est -24% sur votre facture **soit -81€ par an**

## Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



**Si climatisation, température recommandée en été → 28°C**

## Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



**Consommation recommandée → 90ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**  
37ℓ consommés en moins par jour, c'est -23% sur votre facture **soit -69€ par an**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

## Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :  
[www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie](http://www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

### Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Inconnu avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur (réalisée entre 2006 et 2012) Inconnu avec isolation intérieure donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton donnant sur un local chauffé	très bonne
 <b>Poiture/plafond</b>	Plafond structure inconnu (sous combles perdus) donnant sur un local chauffé	très bonne
 <b>Portes et fenêtres</b>	Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'air 12 mm et volets roulants pvc	moyenne

### Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015, Radiateur monotube avec robinet thermostatique
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Combiné au système: Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015, Radiateur monotube avec robinet thermostatique
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 <b>Pilotage</b>	Sans système d'intermittence

### Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

## Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittance / Régulation	
 Eau chaude sanitaire	Mettre à jour le système d'intermittance / Régulation	

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 5800 à 8700€

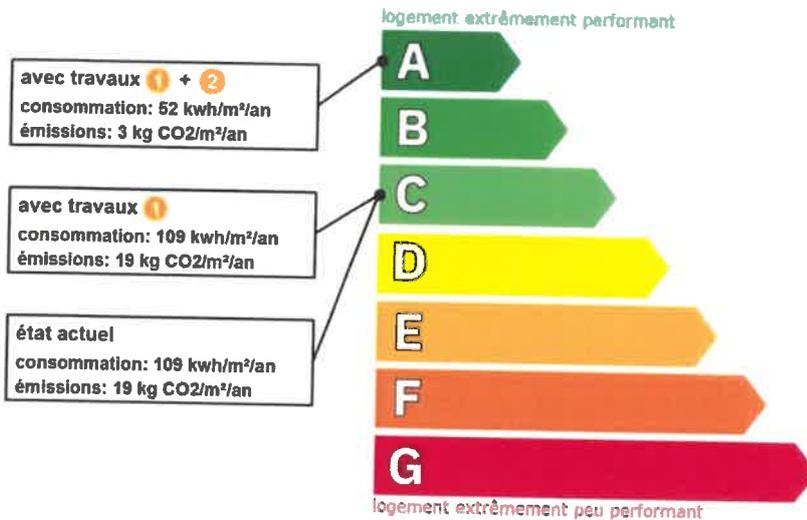
Lot	Description	Performance recommandée
 Fenêtre	Remplacer les fenêtres par des fenêtres PVC double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	COP = 4

## Commentaires :

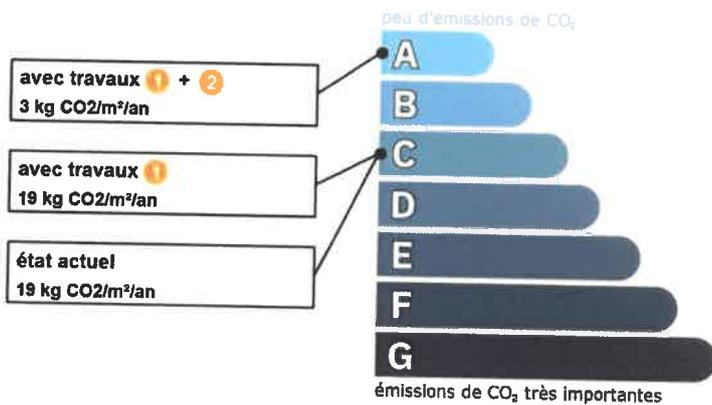
Les exemples ci-dessus sont à titre indicatif

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**FAIRE**  
TOUT POUR MA RÉNOV'

**Préparez votre projet !**

Contactez le conseiller FAIRE le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

[www.faire.fr/trouver-un-conseiller](http://www.faire.fr/trouver-un-conseiller)  
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :  
[www.faire.fr/aides-de-financement](http://www.faire.fr/aides-de-financement)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.22.8]

Référence du DPE : 21/IMO/0523

Invariant fiscal du logement : N/A

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale BN, Parcelle numéro 100 101 639,

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Photographies des travaux

Notices techniques des équipements

**Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :**

Les consommations d'énergie et de GES peuvent varier en fonction du style d'occupation et du nombre d'habitants

## Généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	35 Ile et Vilaine
Altitude	Donnée en ligne	15 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	Observé / mesuré	42,06 m <sup>2</sup>
Hauteur moyenne sous plafond	Observé / mesuré	2,5 m
Nb. de logements du bâtiment	Observé / mesuré	1

## Enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1 Est	Surface du mur	Observé / mesuré	9,76 m <sup>2</sup>
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
Mur 2 Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré	14,34 m <sup>2</sup>
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	Observé / mesuré	134 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré	0 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	Observé / mesuré	Inconnu
	Isolation	Observé / mesuré	oui
	Année isolation	Document fourni	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)	Valeur par défaut	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
Plancher	Surface de plancher bas	Observé / mesuré	42,06 m <sup>2</sup>
	Type de local non chauffé adjacent	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	Observé / mesuré	inconnue
	Année rénovation	Valeur par défaut	2006 - 2012

Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	42,06 m <sup>2</sup>	
	Type de local non chauffé adjacent	 Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plancher inconnu	
	Isolation	 Observé / mesuré	inconnue	
	Année rénovation	 Valeur par défaut	2006 - 2012	
Fenêtre Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	6,48 m <sup>2</sup>	
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Est	
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est	
	Type ouverture (fenêtre battante...)	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage	
	Épaisseur lame air	 Observé / mesuré	12 mm	
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non	
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Air	
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical	
	Type menuiserie (PVC...)	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques	
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)	
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
	Porte	Surface de porte	 Observé / mesuré	1,9 m <sup>2</sup>
		Placement	 Observé / mesuré	Mur 2 Ouest
Type de porte		 Observé / mesuré	Porte opaque pleine	
Longueur Pont Thermique		 Observé / mesuré	4,9 m	
Positionnement de la menuiserie		 Observé / mesuré	au nu intérieur	
Largeur du dormant menuiserie		 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	

## Systemes

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	 Document fourni	2008
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
	Surface chauffée par chaque générateur	 Observé / mesuré	42,06
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	 Observé / mesuré	Radiateur monotube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2008
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence	
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1

Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée entre 2001 et 2015
Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
Présence d'une régulation/Ajust,T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
Type de distribution	 Observé / mesuré	production volume habitable traversant des pièces alimentées contiguës
Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

#### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 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, arrêtés du 31 mars 2021, décret 2012-1342 du 3 décembre 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, 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.

**Notes :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ITGA -



**ATTESTATIONS ET CERTIFICATIONS  
DU DIAGNOSTIQUEUR**



# BATI'DIAG Conseil

Cabinet d'expertise en diagnostics immobiliers

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **21/IMO/0523** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 50A ET 50B RUE DE BOUGAINVILLE LE SABLONVILLE 35400 SAINT-MALO.

Je soussigné, **Arnaud Hantraye**, technicien diagnostiqueur pour la société **BATI'DIAG CONSEIL** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	Arnaud Hantraye	ITGA	CPDI2623	03/03/2024 (Date d'obtention : 04/03/2014)
Electricité	Arnaud Hantraye	ITGA	CPDI2623	27/03/2024 (Date d'obtention : 28/03/2014)
Plomb	Arnaud Hantraye	ITGA	CPDI2623	27/03/2024 (Date d'obtention : 28/03/2014)
DPE	Arnaud Hantraye	ITGA	CPDI2623	02/04/2024 (Date d'obtention : 03/04/2019)
Gaz	Arnaud Hantraye	ITGA	CPDI2623	03/03/2024 (Date d'obtention : 04/03/2014)

- Avoir souscrit à une assurance (Allianz n° 53932652 valable jusqu'au 09/06/2021) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **SAINT-MALO**, le **07/07/2021**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

# Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI2623      Version 006



Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

## Monsieur HANTRAYE Arnaud

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

<b>Amiante sans mention</b>	<b>Amiante Sans Mention*</b> Date d'effet : 04/03/2019 - Date d'expiration : 03/03/2024
<b>DPE individuel</b>	<b>Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel</b> Date d'effet : 04/04/2019 - Date d'expiration : 03/04/2024
<b>Electricité</b>	<b>Etat de l'installation intérieure électrique</b> Date d'effet : 28/03/2019 - Date d'expiration : 27/03/2024
<b>Gaz</b>	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 04/03/2019 - Date d'expiration : 03/03/2024
<b>Plomb</b>	<b>Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 28/03/2019 - Date d'expiration : 27/03/2024

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.  
Edité à Saint-Grégoire, le 05/04/2019.

\* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

\*\*Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.



Certification de personnes  
Diagnosticueur  
Portée disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



## Attestation d'Assurance "Responsabilité Civile des Professionnels "

Nous soussignés, ALLIANZ - Compagnie d'Assurances dont le siège social est situé 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX, certifions par la présente que la Société :

SAS BATI' DIAG CONSEIL  
HANTRAYE ARNAUD  
1 CHE DE LA RUELLE DE QUERCOUT  
35120 DOL DE BRETAGNE

est titulaire d'une police d'assurance Responsabilité Civile portant les références **53932652**, ayant pris effet le 10.06.2014, qui a pour objet de garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux Dispositions Particulières à savoir :

Diagnostics réglementaires liés à la vente ou location d'immeubles consistant en :

- Repérage amiante avant-vente
- Repérage amiante avant travaux ou démolition
- Dossier technique amiante
- Installation intérieure gaz et électricité
- Certificat de décence
- Risque d'exposition au plomb
- Présence de termites
- Prêt à taux zéro
- État parasitaire
- Loi carrez
- Millièmes
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique

La présente attestation est valable du 10.06.2021 au 09.06.2022.

**Le présent document, établi par Allianz, a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère.**

**Les exceptions de garanties opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliations, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances...)**

**Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Société est réputée non écrite.**

Fait à Lyon le 02/06/2021  
Pour Allianz ,

  
Allianz IARD  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 991.967.200 euros  
Siège social : 1 Cours Michelet - CS 30051  
92076 Paris La Défense cedex  
SAS 110 29 1 RCS Nanterre