



## BIEN IMMOBILIER EXPERTISE :

**13-15 RUE DU PONT DES HALLES  
Sté MARIE  
94150 RUNGIS  
RDC Bât A**

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour  
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour

Appartenant à : ELYSEES PIERRE  
75419 PARIS CEDEX 08

Expertise demandée par : HSBC REIM (Agence)  
PARIS CEDEX 08

Visite effectuée le : 11/08/2009  
Nature / état de l'immeuble : Bâti Meublé

N° de dossier: 194762

## Allo Diagnostic GRANDS COMPTES

SAS TULIPANJOU capital : 209 000 €  
RCS : 481001477  
Tessecourt  
49220 CHAMPTEUSSÉ SUR BACONNE

Code interne : DDT V 6-00



Diagnosics effectués par :

**Gabriel Dieutre**

## Diagnosticur certifié par un organisme accrédité COFRAC

Certification n° 8-0762 / CPDI 0979

Domaines : Amiante, plomb, DPE

Décernée par : Certifi / iCert

**Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !**

Coordonnées : www.certifi.fr / www.icert.fr

**ASSURANCE RC PROFESSIONNELLE : AXA n° 3912280604 & 3912431104**

réinventons / notre métier 

# SYNTHESE DES CONCLUSIONS

*Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet*



## Diagnostic de Performance Energétique (p3) :

Consommation indicative :

231 à 330

E

Émission de gaz à effet de serre :

6 à 10

B

## ATTESTATION D'INDÉPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Jean-Nicolas Laurenceau, Président-du groupe Allo Diagnostic, atteste sur l'honneur que la société Allo Diagnostic répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

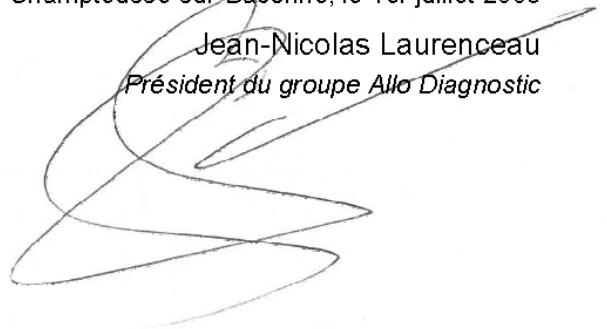
Ainsi, la société Allo Diagnostic n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le dossier de diagnostics techniques.

La société Allo Diagnostic est titulaire d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (RC professionnelle AXA polices n°3912280604 & 3912431104).

Enfin, la société Allo Diagnostic dispose évidemment des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques.

Fait à Champteussé-sur-Baconne, le 1er juillet 2008

Jean-Nicolas Laurenceau  
Président du groupe Allo Diagnostic

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed name and title.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Code de la Construction et de l'Habitation art. R 134-1 à R 134-5 - Décret n° 2006-1147 du 14 sept. 2006 - Arrêté du 15 sept. 2006 - **modèle 6.3**

**Bien immobilier expertisé :** **13-15 RUE DU PONT DES HALLES**  
**Sté MARIE**  
**94150 RUNGIS**

RDC Bât A  
Demandé - Non communiqué à ce jour  
Demandé - Non communiqué à ce jour  
Tertiaire  
Date de construction : entre 1989 et 2001  
Surface indicative du bâtiment : 660  
Appartenant à : ELYSEES PIERRE  
C O HSBC REIM 103 AVENUE DES CHAMPS ELYSEES  
75419 PARIS CEDEX 08

Propriétaire des installations communes : Non communiqué  
Visite effectuée le : 11/08/2009  
Expert : Gabriel Dieutre  
Observation : néant

### CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE :

*Obtenues par la moyenne annuelle des relevés ou factures ; prix des énergies indexés au 15 août 2006*

*ATTENTION : le montant total des frais annuels d'énergie indiqué tient compte du coût des abonnements (électricité et/ou gaz) en plus des consommations*

| Type d'énergie |               | Moyenne annuelle des relevés ou factures |     | Consommation en énergie finale |                   | Consommation en énergie primaire |                   |
|----------------|---------------|--|-----|--------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|
| Énergie 1      | Electricité   | 66007                                    | KWh | 66007                          | kWh <sub>ef</sub> | 170298                           | kWh <sub>ep</sub> |
| Énergie 2      | Pas d'énergie | 0  | 0   | 0                              | kWh <sub>ef</sub> | 0                                | kWh <sub>ep</sub> |
| <b>Totaux</b>  |               | n/a                                      | n/a | 66007                          | kWh <sub>ef</sub> | 170298                           | kWh <sub>ep</sub> |

### CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

*pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement*

**Consommation : 258 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an**

| Bâtiment économe        |   |
|-------------------------|---|
| ≤ 50                    | A |
| 51 à 90                 | B |
| 91 à 150                | C |
| 151 à 230               | D |
| 231 à 330               | E |
| 331 à 450               | F |
| 451 à 590               | G |
| 591 à 750               | H |
| > 750                   | I |
| Bâtiment « énergivore » |   |

### ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

*pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement*

**Estimation des émissions : 8 kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an**

| Faible émission de GES |   |
|------------------------|---|
| ≤ 5                    | A |
| 6 à 10                 | B |
| 11 à 20                | C |
| 21 à 35                | D |
| 36 à 55                | E |
| 56 à 90                | F |
| 91 à 110               | G |
| 111 à 145              | H |
| > 145                  | I |
| Forte émission de GES  |   |

Nota : - si le type d'abonnement (gaz ou électricité) ne nous a pas été communiqué avec précision, une valeur moyenne de 125€ sera attribuée pour le calcul conventionnel des dépenses.

-Le propriétaire doit fournir à Allo Diagnostic les informations nécessaires (date de construction, âge de la chaudière...), le rapport d'inspection annuel des chaudières de plus de 20 kWh et, le cas échéant, les factures d'énergies des trois dernières années. Allo Diagnostic ne saurait être tenue pour responsable en cas de manquement à cette obligation.

-En l'absence des factures d'énergie pour les bâtiments avec chauffage / ECS collectif, une estimation sera réalisée avec la méthode 3CL

- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° les lots, propriétaire ; factures d'énergie...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.

- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, s'il est procédé à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

**CE RAPPORT EST UTILISABLE DIX ANS A COMPTER DE LA DATE D'EDITION NOTEE CI-DESSOUS (ARRETE DU 15 SEPT. 2006 RELATIF AU DPE)**

Édité à Champteussé-sur-Baconne, le mardi 11/08/2009

Expert : **Gabriel Dieutre**



**DESCRIPTIF DU BATIMENT ET DE SES EQUIPEMENTS :**

| BÂTIMENT       |  | CHAUFFAGE           |  | EAU CHAUDE SANITAIRE |                   |
|----------------|--|---------------------|--|----------------------|-------------------|
| Murs :         | Murs en béton banché                         | Système :           | PAC collective air/eau + VCV ou radiateurs | Système :            | Réseau de chaleur |
| Toiture :      | Toiture terrasse                             | Inspection >15ans : | Non communiqué                             |                      |                   |
| Menuiseries :  | Métal Double vitrage<br>Métal Simple vitrage |                     |  |                      |                   |
| Plancher bas : | Dalle béton                                  |                     |  |                      |                   |

**Pourquoi un diagnostic ?**

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents bâtiments 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.

**Constitution de l'étiquette énergie**

La consommation indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien, indiquée par les compteurs ou les relevés, ou estimée à partir des factures.

**Énergie finale et énergie primaire**

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

**Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie**

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

**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 et utilisées dans la maison.

## CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration du bâtiment (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du bâtiment. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### Aération

Si votre bâtiment fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le bâtiment en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre bâtiment fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le bâtiment.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

## AUTRES USAGES

### Éclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

## RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices

| Cas de figure                           | Mesures d'amélioration  | Commentaire d'ordre général  | Prix indicatif |
|---|---|--|----------------|
| Lorsque la menuiserie est en bon état : | Remplacement du simple vitrage par des double-vitrages peu émissif.   | Pour bénéficier du crédit d'impôt 2006, choisir un $U_g < 1,5$ $W/m^2.K$ .   |                |
| S'il n'y a pas de volets :              | Choisir des coffres de volets roulants isolés, en portant une attention particulière à la solidité du support recevant le coffre. |  |                |
| VMC simple & double flux                |   | Les entrées d'air et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement (tous les 6 mois). Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée. |                |

Légende :

**m<sup>2</sup>i** : m<sup>2</sup> isolé (toiture, mur, plancher...) / **m<sup>2</sup>f** : m<sup>2</sup> de fenêtre à remplacer / **mli** : mètre linéaire isolé

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) , [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.bâtiment.gouv.fr](http://www.bâtiment.gouv.fr)



### Attestation d'assurance Responsabilité civile professionnelle

La société AXA France IARD, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 26 rue Drouot, 75009 PARIS, atteste que :

le GIE ALLO DIAGNOSTIC  
Tessecourt - 49220 Champteussé sur Baconne

a souscrit, à effet du 01/07/2008, un contrat d'assurance « **Responsabilité civile 1ere ligne** n° 3912280604 et un contrat d'assurance « **Responsabilité civile 2eme ligne** n° 3912431104 le **garantissant ainsi que ses adhérents :**  
NORDIAG ; TULIP AQUITAINE ; TULIP BRETAGNE ; TULIP NORMANDIE ; TULIP RHONE ; TULIP SUD OUEST ; TULIPANJOU ; TULIPARIS ; TULIPOITOU,  
contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant leur incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties.

#### Activités professionnelles garanties :

**Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires au 01/07/2008 et composant le Dossier de Diagnostic Technique :**

|  |  |
|--|--|
| Le constat de risque d'exposition au plomb<br>L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante<br>L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment | L'état de l'installation intérieure de gaz<br>L'état des risques naturels et technologiques<br>Le diagnostic de performance énergétique<br>L'état de l'installation intérieure d'électricité |
|--|--|

#### Les autres diagnostics :

|   |   |
|---|---|
| Diagnostic « plomb » avant travaux ou démolition,<br>Diagnostic « amiante » avant travaux ou démolition,<br>Dossier Technique Amiante, contrôles périodiques<br>Certifications de surface : Loi Carrez ; surface habitable ; surface utile ; SHON ; SHOB ; croquis cotés<br>Etat parasitaire<br>Diagnostic Technique avant mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans (selon loi SRU)<br>Etat des lieux : locatif (entrée/sortie) ; prêt à taux zéro ; dispositif Robien | Diagnostic de pollution des sols : phases A, B, C, phases complémentaires<br>Audit documentaire préliminaire<br>Audit de pré acquisition<br>Recherche des métaux lourds<br>Diagnostic ascenseurs<br>Dossier de mutation<br>Diagnostic Assainissement (autonome et collectif)<br>Audit sécurité piscine<br>Bilan Carbone |
|---|---|

#### Montants de la garantie Responsabilité civile professionnelle

Sans préjudice de l'application des autres clauses de ces contrats, il est précisé que la garantie s'exerce dans les limites suivantes :

##### Contrat 1ere ligne

Tous dommages confondus

**300 000 €** par sinistre et par année d'assurance et par expert

##### Contrat 2eme ligne

Tous dommages confondus

**3 000 000 €** par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du GIE.

Dont : Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles

sur les sites des clients de l'assuré

**1 500 000 €** par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du GIE.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut en aucun cas engager l'assureur au-delà des termes et limites des contrats d'assurance susmentionnés.

Période de garantie: du 01/01/2009 au 31/12/2009

Fait à PARIS, le 9 Janvier 2009  
Pour la Société

**AXA FRANCE IARD**  
Société Anonyme au capital de 214 799 000 €  
Reprise règle prévue par le code des assurances  
Siège Social : 26, rue Drouot  
75458 PARIS Cedex 09  
01 47 26 80 00 PARIS



### Décision de certification

DIEUTRE GABRIEL  
LE VIEUX CUSSE  
49200 LA JAILLE YVON

Nous avons l'honneur de vous transmettre vos résultats d'examens de certification.

#### DPE

#### Réussite à la certification

Résultat de l'examen théorique du 03/12/2008  
Résultat de l'examen Pratique du 10/02/2009

Date de décision : 12/02/2009

Réussite  
Réussite

|           | matériel | méthode | connaiss | rapport |
|-----------|----------|---------|----------|---------|
| note / 20 | 7,78     | 16,67   | 20,00    | 12,50   |

Le cas échéant, votre certificat de compétences vous sera adressé prochainement.

Si vous avez échoué à l'un de vos examens de certification, n'hésitez pas à nous contacter pour planifier des sessions de rattrapage - 081 0 057 570.

À votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions, d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Date : 13/02/2009

Visa du comité de décision :



116 b rue Eugène Pottier - 35000 Rennes - Tél : 02 99 09 19 15 - Fax : 02 99 65 07 25 - contact@icert.fr  
SAS au capital 40000€ - RCS Rennes 500754741 - SIRET 500 754 741 000 12 - APE-NAF 8299Z

Allo Diagnostic GRANDS COMPTES

Tessécourt 49220 CHAMPTEUSSE-SUR-BACONNE - téléphone : 02 41 69 54 74 - fax : 02 41 69 60 76  
SAS au capital de 209 000 € - RCS : 481 001 477 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104  
grandscomptes@alلودiagnostic.fr