

**S.A.S EXPERCORSIMMO**

**Expertise Immobilière**

*SASU au capital de 8000 € immatriculée au R.C.S. d'Ajaccio N° 803 898 543*

*8 Rue Maréchal ORNANO*

*20 000 AJACCIO*

Téléphone : fixe 04 95 28 35 59 – portable 06 50 60 40 21

vinciguerra.expert@gmail.com

# DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Dossier n°:D.382.22 – Lot n°2 – SARL LAETITIA

## Adresse du bien immobilier

Route de Bastia n°16

Résidence Laetitia

20 137 PORTO-VECCHIO

Section AD – Parcelles n°73 et 74 - Lot n°2

Niveau : R-4



## Propriétaire du bien

### Nom et qualité du commanditaire de la mission :

Qualité du commanditaire : Etablissement Bancaire

Nom : Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de la Corse

1 Avenue Napoléon III – BP 308

20 193 AJACCIO Cedex

## SOMMAIRE

<b>Attestation de superficie de la partie privative</b>	<b>Page : 5</b>
<b>Rapport de l'état relatif à la présence de Termites dans le bâtiment</b>	<b>Page : 8</b>
<b>DPE</b>	<b>Page : 13</b>
<b>ERP</b>	<b>Pièce jointe</b>

**Diagnostics effectués par : SAS EXPERCORSIMMO, le 01/12/2022 sous la conduite de Maître BETTINI**

# Extrait du plan cadastral

Département :  
CORSE DU SUD

Commune :  
PORTO VECCHIO

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/12/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

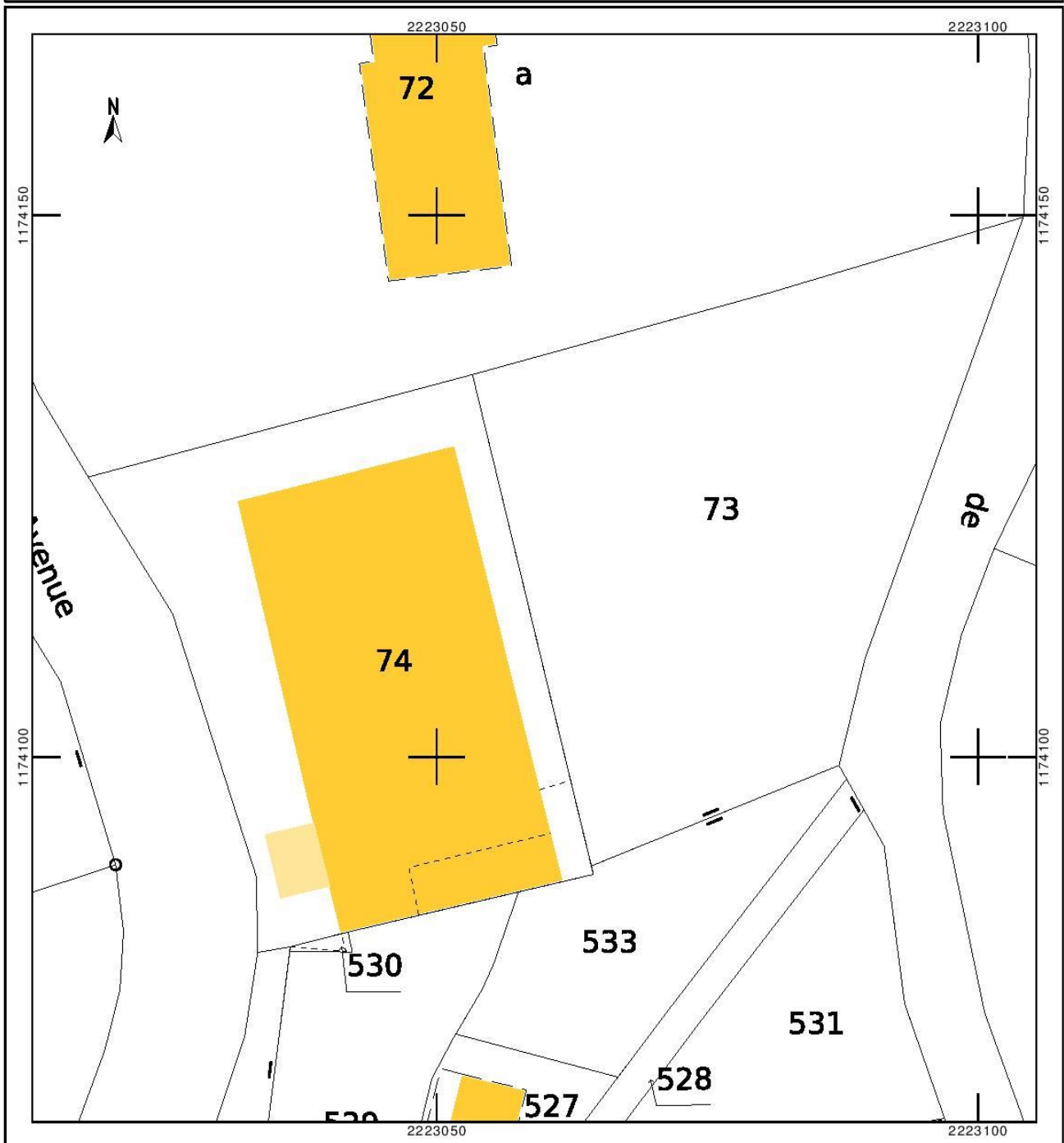
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

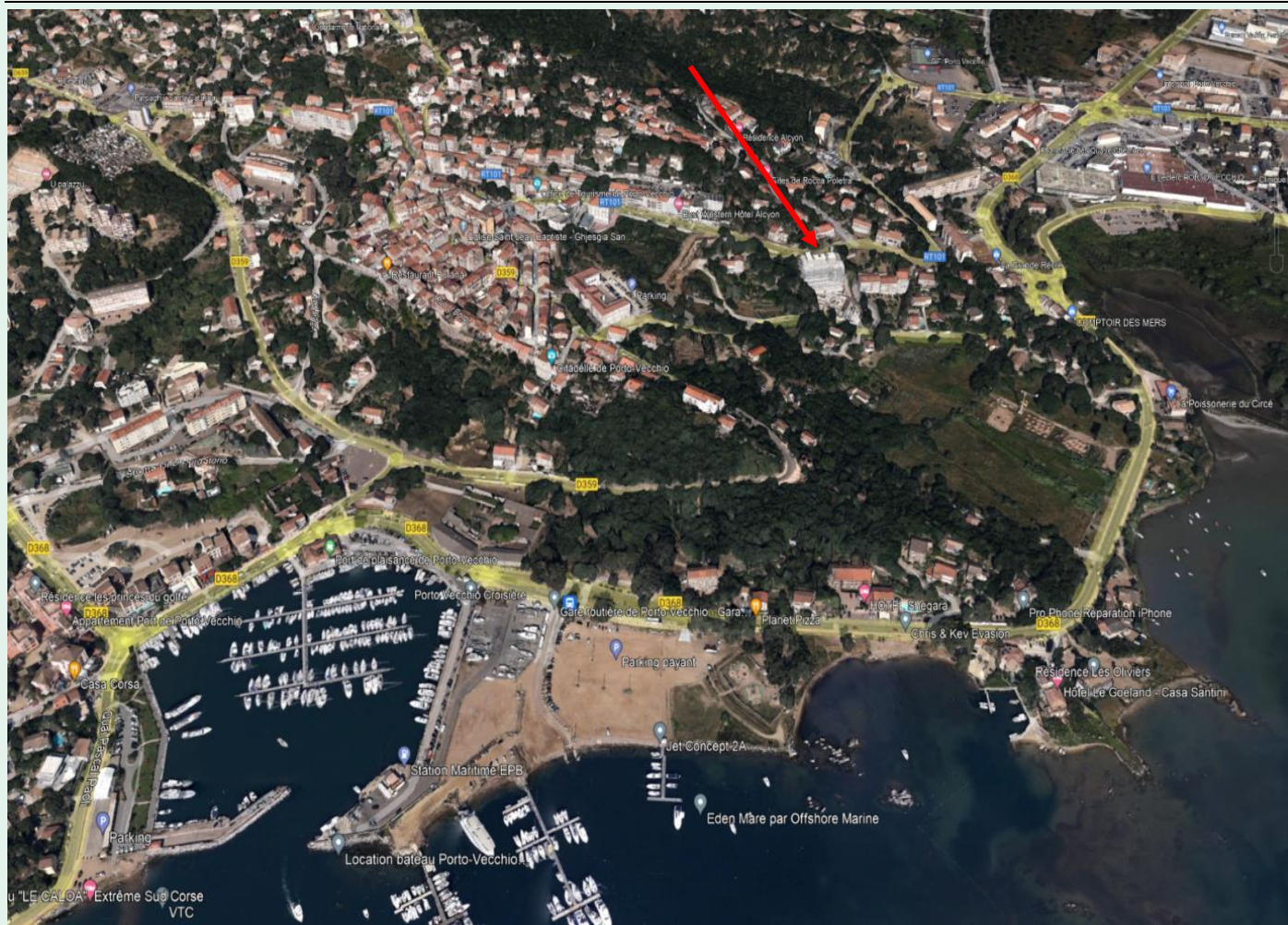
Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
AJACCIO  
6, Parc Cunéo d'Ornano, BP409 20195  
20195 AJACCIO CEDEX1  
tél. 0495503701 - fax 0495503517  
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## Situation



## Désignation de l'Expert

Nom du cabinet : S.A.S EXPERCORSIMMO

Nom inspecteur : Vincent GIAFFERRI

Adresse : 8 rue Maréchal Ornano

Code postal et ville : 20000 AJACCIO

Assurance professionnelle : ALLIANZ Police n° 808 108 858

## Désignation du bien

Année de construction : 2021

Description :

Appartement de type T3 situé au niveau R-4 d'une résidence, comprenant :

- Une entrée, un WC, un séjour/cuisine, une chambre 1 avec salle de bains, une chambre 2 avec salle d'eau, un cellier et une terrasse.

## Conclusions

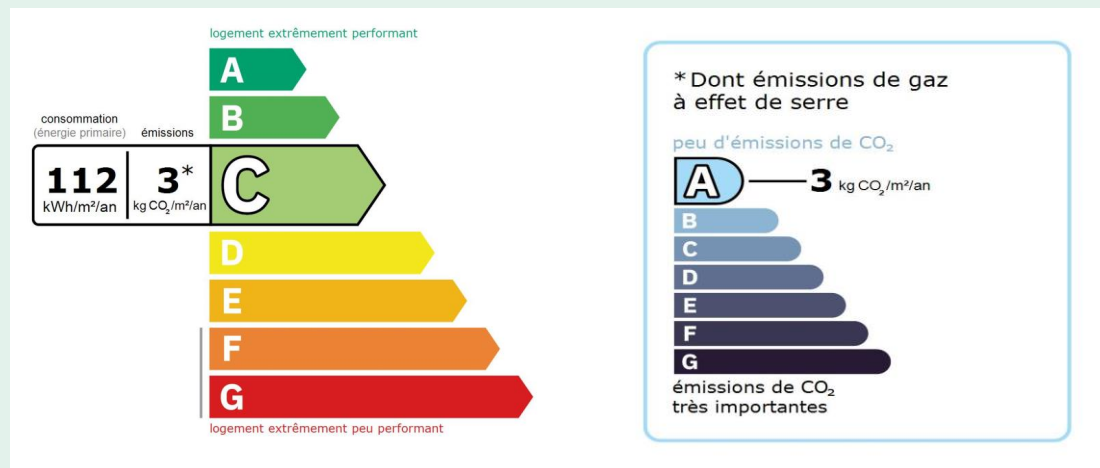
### Mesurage (surface privative ou habitable)

Superficie privative totale ('Carrez') : 74.02 m<sup>2</sup>.

### Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Absence d'indices d'infestation de termites.

### Diagnostic de Performance Energétique



### Etat des risques et pollutions

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN (feux de forêts)

Sismicité : Très faible

Radon : Commune à potentiel niveau 3

PEB : Non exposé.

# Attestation de superficie de la partie privative

## « LOI CARREZ »

N° dossier : D.382.22

### Situation de l'immeuble visité par : Vincent GIAFFERRI

Route de Bastia n°16

Résidence Laetitia

20 137 PORTO-VECCHIO

Section AD – Parcelles n°73 et 74 - Lot n°2

Niveau : R-4

### Désignation des locaux

Appartement de type T3 situé au niveau R-4 d'une résidence, comprenant :

- Une entrée, un WC, un séjour/cuisine, une chambre 1 avec salle de bains, une chambre 2 avec salle d'eau, un cellier et une terrasse.

Lot N° : 2

**Superficie de la partie privative : 74.02 m<sup>2</sup>**

**SOIXANTE QUATORZE METRES CARRES ET DEUX CENTIEMES**

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Séjour/Cuisine	32.60		
Entrée	2.60		
WC	1.46		
Cellier	2.25		
Chambre 1	13.48		
Salle de bains chambre 1	2.96		
Chambre 2	14.24		
Salle d'eau chambre 2	4.43		
Terrasse			<b>38.19</b>
<b>Totaux</b>	<b>74.02 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>	<b>38.19 m<sup>2</sup></b>

Pour information :

Surface habitable du bien (m<sup>2</sup>) au sens de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation : 74.02 m<sup>2</sup>

## Exécution de la mission

---

Opérateur : Vincent GIAFFERRI  
Police d'assurance : ALLIANZ Police n° 808 108 858  
Date d'intervention : 01/12/2022

## Références réglementaires

---

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

*ART.4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de 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 mètre.*

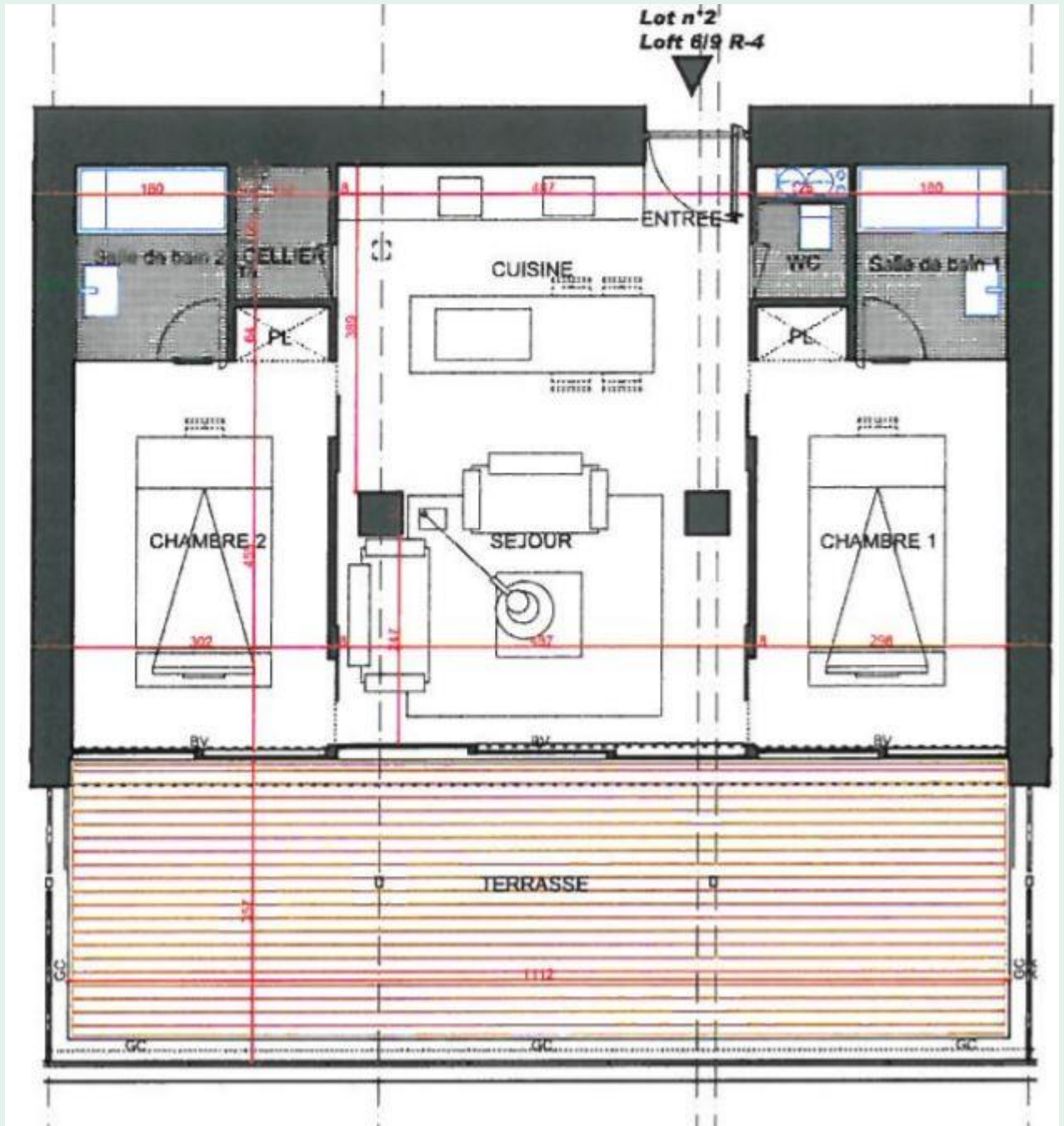
*ART.4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4.1.*

*ART.4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente,le notaire,ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.*

**Date du rapport : 05/12/2022**

S.A.S EXPERCORSIMMO  
8 rue Maréchal Ornano  
20000 AJACCIO





# RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

- 
- Norme NF P 03-201 de Février 2016.
- Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Arrêté du 7 décembre 2011 modifiant l'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
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-5, L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1, R. 133-3 et R. 133-7
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 (Articles R 133-1 à R 133-7 et R 271-1 à R271-3 du code de la Construction et de l'Habitation),
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

N° dossier : D.382.22

Visite effectuée le 01/12/2022

Heure arrivée : 09 : 00 - Heure de départ : 14 : 00

## A – Désignation du ou des bâtiments

---

### Localisation du ou des bâtiments :

Département : Corse du Sud

Commune : Porto-Vecchio

Adresse : Route de Bastia n°16

Résidence Laetitia

Référence cadastrale : Section AD – Parcelles n°73 et 74

Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 2

Type de bien : Appartement T3

Etage : R-4

Au regard de l'article L133-5 du CCH, situation du bien au regard de l'existence éventuelle d'un arrêté préfectoral :  
Oui

Notice technique fournie (selon R 112-4 du CCH) : NON

## B - Désignation du Client

---

### Propriétaire :

Nom :

### Donneur d'ordre

Qualité du commanditaire : Etablissement Bancaire

Nom : Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de la Corse

1 Avenue Napoléon III – BP 308

20 193 AJACCIO Cedex



## C – Désignation de l'opérateur de diagnostic

---

### Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : Vincent GIAFFERRI

### Raison sociale et nom de l'entreprise

Nom : S.A.S EXPERCORSIMMO

Adresse : 8 rue Maréchal Ornano  
20000 AJACCIO

N° SIRET: 803 898 543 00019

### Organisme certificateur

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : QUALIXPERT

Adresse de l'organisme : 24 Rue Henri IV - 81100 Castres

Numéro du certificat : N° C3272

Date de validité : 26/09/2023

### Désignation de la compagnie d'assurance :

Nom : ALLIANZ

Numéro de police : 808 108 858

## D – Identification des bâtiments ou des parties de bâtiments visités ou des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

BATIMENTS et parties de bâtiments visités(a)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RESULTAT du diagnostic d'infestation (c) *
<b>Séjour/Cuisine</b>	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Ouvrant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Dormant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Entrée</b>	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>WC</b>	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Cellier</b>	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chambre 1</b>	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Ouvrant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Dormant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Salle de bains chambre 1</b>	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Chambre 2</b>	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Ouvrant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>Salle d'eau chambre 2</b>	Dormant fenêtre : Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : Carrelage sur Plancher béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>- Terrasse</b>	bâti porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte : Peinture sur Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
<b>- Terrasse</b>	Plinthe : Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Sol : bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond : Peinture sur Béton	Absence d'indices d'infestation de termites

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(b) Identifier notamment: ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes.

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

## **E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

---

SANS OBJET

## **F – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

---

Il est rappelé que les faces des ouvrages ou parties d'ouvrages en bois en contact avec les maçonneries (sous face des lambris, frises, voliges, solives, pannes, linteau, des bois fixés dans les murs et sol ... etc.) sont inaccessibles sans démontages (non autorisé par notre requérant).

Aussi, les parties d'ouvrage situées :

- Sous les doublages des murs (Placoplatre ... etc.),
- Sous les peintures et tapisseries des murs,
- Entre les planchers de chaque niveau,
- Sous les moquettes et linoléum,
- Dans les gaines d'alimentations,
- Sous les baignoires et vasques des salles d'eau (démontage destructif),
- Sous les menuiseries PVC rénovées,

N'ont pu être diagnostiquées. Seul un démontage, non autorisé par notre requérant, pourrait nous permettre de mener à leur terme nos investigations.

## **G - Moyens d'investigation utilisés**

---

L'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du bâtiment désigné par le client sur le contrat de mission vis à vis des termites. Suite à l'investigation sur le bâtiment, l'opérateur signale au paragraphe « constatations diverses » du présent rapport la présence des éventuels indices d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites.

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. La recherche porte sur les termites souterrains, termites de bois sec et termites arboricoles.

La visite est réalisée par inspection visuelle, par sondage systématique des bois visibles et accessibles à l'aide d'un poinçon, d'une lampe halogène 9 volts, d'une loupe, d'un humidimètre dans les parties accessibles, visibles et susceptibles d'être démontées sans outils. Un ciseau à bois et une échelle peuvent être utilisés en cas de nécessité.

## **H - Constatations diverses**

---

Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant, la situation des ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiment concernées.

*Note 1 : Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.*

### **Commentaires divers :**

NEANT

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission. L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

*Note 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.*

*Note 3 : Conformément à l'article L271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

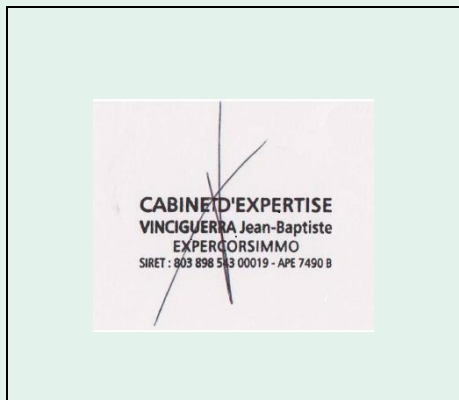
*Note 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : QUALIXPERT.  
Adresse de l'organisme certificateur : 24 Rue Henri IV - 81100 Castres*

Pour information : Article L 133-5 du CCH : "Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie."

La société S.A.S EXPERCORSIMMO atteste que ni ses employés, ni elle-même, ne reçoivent, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

Note 5 : Le modèle de rapport est défini par l'Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.

### **Cachet de l'entreprise**



Visite effectuée le 01/12/2022

Accompagnateur : sans accompagnateur

Fait à AJACCIO, le 05/12/2022

Par : S.A.S EXPERCORSIMMO

Nom et prénom de l'opérateur : Vincent GIAFFERRI

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Etabli le : 01/12/2022  
Valable jusqu'au : 30/02/2032

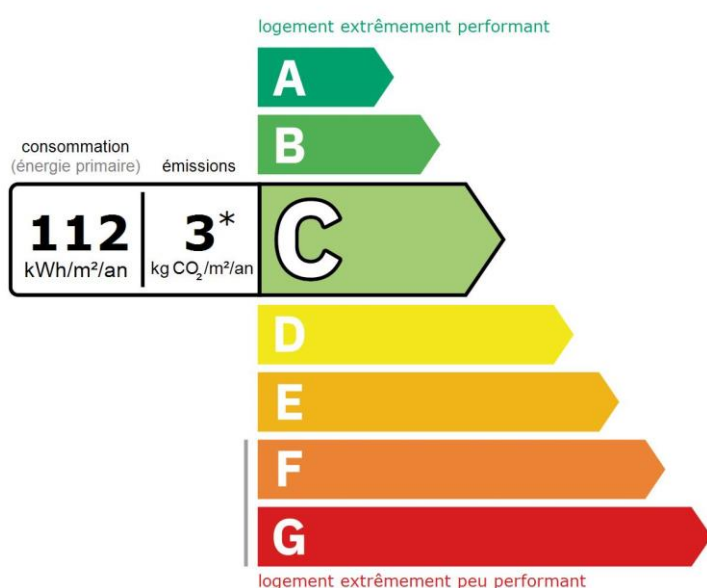
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Adresse : **Route de Bastia n°16  
20 137 PORTO-VECCHIO**  
(Etage : R-4)

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2021  
Surface habitable : **74.02 m²**

Propriétaire :

## Performance énergétique et climatique

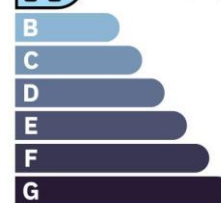


Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

**A** — 3 kg CO<sub>2</sub>/m²/an



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

Ce logement émet 314 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 1 629 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 **325 €** et **460 €** par an

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

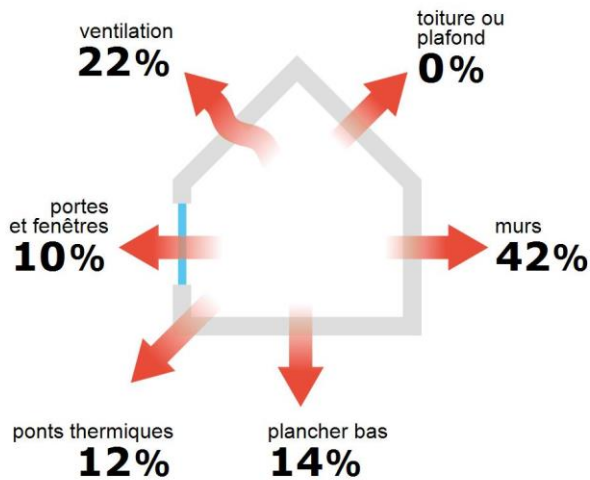
Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p.3

Informations diagnostiqueur

**S.A.S EXPERCORSIMMO**  
8 rue Maréchal Ornano  
20000 AJACCIO  
tel : 0495283559

Diagnostiqueur : Vincent GIAFFERRI  
Email : [giafferri.expert@gmail.com](mailto:giafferri.expert@gmail.com)  
N° de certification : C3272  
Organisme de certification : QUALIXPERT

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation

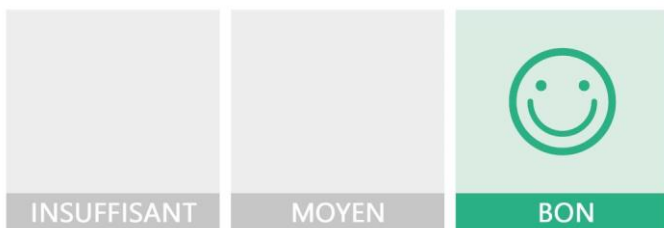


### Système de ventilation en place



VMC Hygro B

### Confort d'été (hors climatisation)\*



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



Bonne inertie du logement



Fenêtres équipées de volets extérieurs

Logement équipé d'une climatisation



### Production d'énergies renouvelables

Équipement(s) présent(s) dans ce logement :



PAC

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



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	 Electrique	2 373 (1 031 é.f.)	entre 155 € et 215 €	 47 %
 Eau chaude	 Electrique	2 114 (919 é.f.)	entre 140 € et 190 €	 42 %
 Refroidissement	 Electrique	362 (157 é.f.)	entre 20 € et 35 €	 7 %
 Éclairage	 Electrique	195 (85 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 4 %
 Auxiliaires				0 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>	<b>5 044 kWh</b> (2 193 kWh é.f.)		entre <b>325 € et 460 €</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 121ℓ 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 -29% sur votre facture **soit -151€ par an**

## Astuces

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

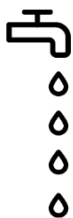


## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -56% sur votre facture **soit -71€ par an**

## Astuces

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



## Consommation recommandée → 121ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

50ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture **soit -95€ par an**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 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
	Murs Mur en maçonnerie d'agglomérés et béton	très bonne
	Plancher bas Plancher donnant sur vide sanitaire	très bonne
	Toiture/plafond Plafond donnant sur un local chauffé	très bonne
	Portes et fenêtres Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes aluminium, double vitrage	très bonne

## Vue d'ensemble des équipements

	description
	Chauffage Air pulsé
	Eau chaude sanitaire Pompe à chaleur
	Climatisation Oui
	Ventilation Ventilation hygro B
	Pilotage 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
	Chauffe-eau Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
	Eclairage Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
	Isolation Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
	Radiateur 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.
	Refroidissement Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
	Ventilation 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 : 1500 à 2200€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / Régulation	
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B.	

2

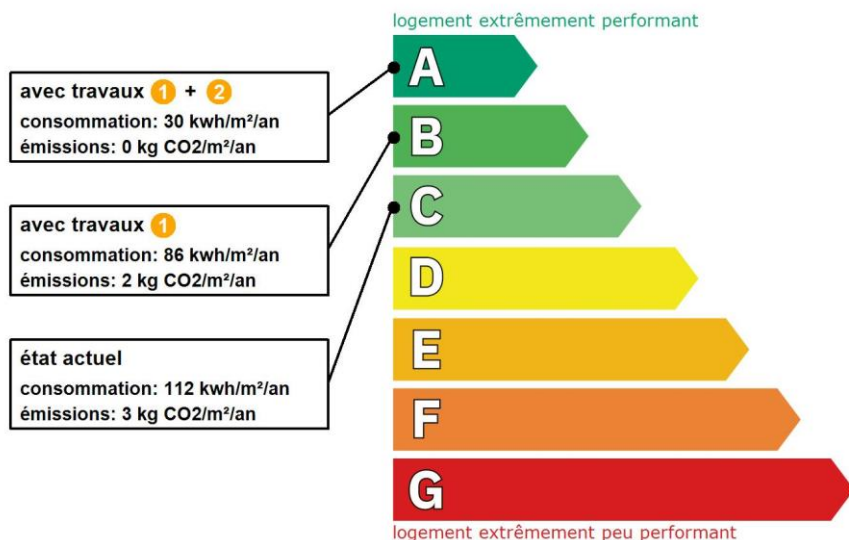
## Les travaux à envisager

Montant estimé : 14300 à 21500€

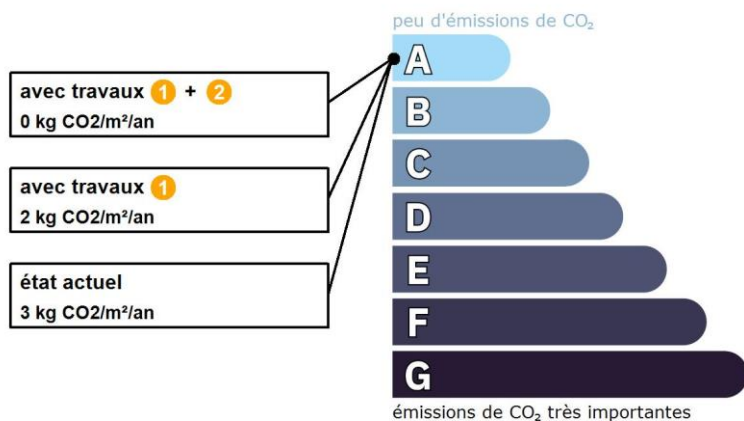
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser par la copropriété ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant 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 actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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)



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.

**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 et 8 octobre 2021 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 QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

**Informations société :** S.A.S EXPERCORSIMMO 8 rue Maréchal Ornano 20000 AJACCIO  
Tél. : 0495283559 - N°SIREN : 803 898 543 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 808 108 858

# Attestation de compétence



Certificat N° C3272

Monsieur Vincent GIAFFERRI

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du 13/07/2020 au 20/07/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du 13/07/2020 au 20/07/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du 13/07/2020 au 06/09/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du 13/07/2020 au 26/09/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Amiante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du 16/07/2020 au 19/07/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique individuel</b>	<b>Certificat valable</b> Du 13/07/2020 au 07/09/2023	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le lundi 16 août 2021

Marjorie ALBERT  
Directrice Administrative

P10

*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.  
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com).*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES  
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018



## ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

Société EXPERCORSIMMO CAB EXP IMMO VIN  
RES DU DIAMANT  
20000 AJACCIO  
Siret n°803 898 543 00019

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N°86517808/ 808108858.

### ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :

Evaluation Périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante  
Diagnostic Accessibilité (Hors ERP)  
Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisation de travaux  
Diagnostic amiante avant vente  
Diagnostic de performance énergétique  
Etat des installations de gaz (Dossier de diagnostic technique)  
Diagnostic surface habitable Loi Boutin  
Diagnostic termites  
Dossier technique amiante  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties privatives et communes (DTT)  
Etat des lieux locatifs  
Etat parasitaire

Exposition au plomb (CREP)  
Loi Carrez  
Millièmes de copropriété  
Recherche de plomb avant travaux/Démolition  
Vérification des équipements et installations incendie (Hors ERP)  
Test d'infiltrométrie sur l'enveloppe des bâtiments  
Attestation de prise en compte de la réglementation thermique  
Diagnostic Plomb dans l'eau  
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives  
Diagnostic plomb Avant vente/Location  
Evaluation valeur vénale et locative  
Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

### **La garantie du contrat porte exclusivement :**

- **Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,**
- **Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation**

Période de validité : **du 01/10/2022 au 30/09/2023**

### **L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations**

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 808108858), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com - www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Tailbout 75009 Paris

## Attestation sur l'honneur

Je soussigné Vincent GIAFFERRI de la société S.A.S EXPERCORSIMMO atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles cités ci-dessous :

« Art. R. 271-1. - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

« La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

« Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

« Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 271-2. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance.

« Art. R. 271-3. - 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.

« Art. R. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

« a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;

« b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;

« c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6.

« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

Vincent GIAFFERRI

