

ATTESTATION DE SURFACE « HABITABLE »

Textes législatifs :

- A la loi n° 2009-323 du 27 Mars 2009 modifiant l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.



Objet de la Mission :

- Dans le cadre d'une location, déterminer la **surface habitable de la chose louée**, conformément aux codes, décrets et loi en vigueur, afin d'améliorer l'information du locataire.
- Le **mesurage** est effectué selon l'article R111-2 du code de la construction et **exclue** notamment les surfaces des murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures des portes et fenêtres. Il **n'est pas non plus tenu compte** des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 m, ainsi que des terrasses, balcons, loggias, séchoirs extérieurs, vérandas et locaux annexes tels que caves, garages ou emplacements de stationnement.

PROPRIÉTAIRE

Société FONCIERE GNA
C/O LE NOBLE AGE 439910275
7 BOULEVARD AUGUSTE PRIOU
CS 52420 44124 VERTOU CEDEX

DONNEUR D'ORDRE

-

IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER ET DE SES ANNEXES :

ADRESSE DU BIEN	RUELLE DES MASGONS - Lot 124 - 77250 MORET-SUR-LOING
TYPE DE BIEN	Appartement - Type 1
LOTS ANNEXES	Aucun lot annexe
DÉSIGNATIONS DES LOTS	Appartement lot 124
RÉFÉRENCES CADASTRALES PARCELLE	Non renseigné

RÉFÉRENCES DE LA MISSION

DATE DE LA VISITE	29/06/2016
ACCOMPAGNATEUR	Aucun accompagnateur
OPÉRATEUR DE REPÉRAGE	Emmanuel PUTAGGIO
ASSURANCE	MMA IARD - n°127.106.241
DOCUMENTS FOURNIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE	Aucun document fourni

ÉLÉMENTS D'INFORMATION ANNEXES

Sans objet

CERTIFICAT DE SUPERFICIE HABITABLE(*)

SURFACE HABITABLE TOTALE : **21.37 m²**

Pièce	Surface Habitable (M ²)	Surfaces Exclues(M ²)	Motifs d'exclusion de la surface Habitable
Chambre	16.77		
Salle de bains	4.6		

(*) - Les surfaces relevées ne concernent que les pièces ou locaux dont le propriétaire (ou son mandataire) peut justifier qu'elles font parties intégrantes du bien faisant l'objet du mesurage.

- Les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation.

Fait à **NANTERRE CEDEX**, le **29/06/2016**

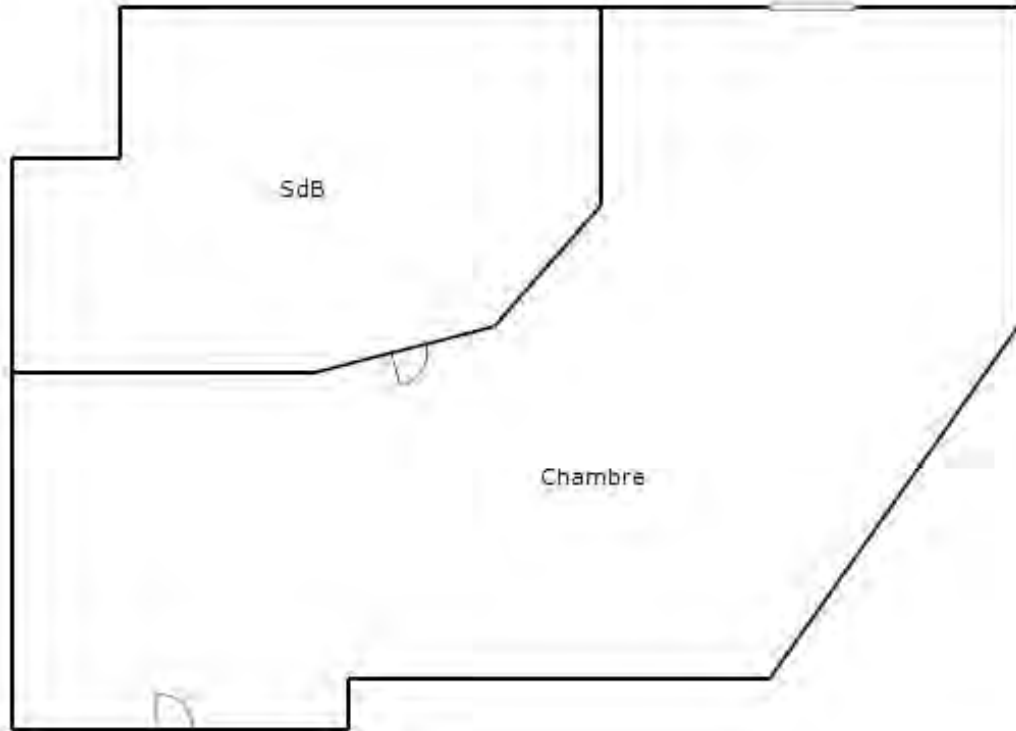
Effectué par

Emmanuel PUTAGGIO



ANNEXE : CROQUIS

Le schéma est non coté et non contractuel.



Résumé de l'expertise n° Chambre 124

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : Résidence HARMONIE
 Ruelle des Masgons (LOT 33)
 Commune : 77250 MORET SUR LOING

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 , Lot numéro LOT 33

Périmètre de repérage : ● 3 Chambre médicalisées
 ○ lot 32 (correspond à la chambre 119)
 ○ lot 33 (correspond à la chambre 124)
 ○ lot 43 (correspond à la chambre 212)

	Prestations	Conclusion
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 140 25 C <small>kWh/m²/an</small> <small>kg CO₂/m²/an</small> </div> Estimation des coûts annuels : entre 240 € et 360 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2677E0286653H

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

Pour vérifier la validité de ce DPE, scannez le QR code

n° : 2677E0286653H

Etabli le : 30/01/2026
Valable jusqu'au : 29/01/2036



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>



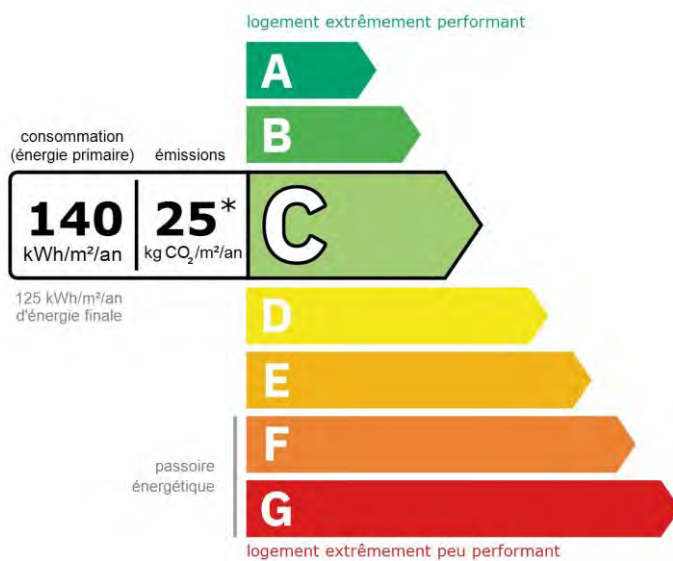
Adresse : **Résidence HARMONIE Ruelle des Masgons, 77250 MORET SUR LOING**

LOT 33

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006 - 2012
Surface de référence : **21,37 m²**

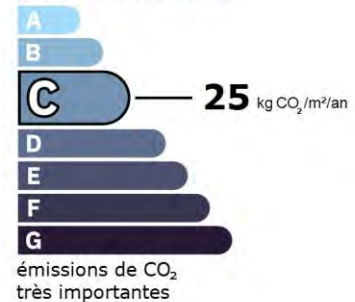
Propriétaire : FNGA
Adresse : 7 rue Auguste Priou 44120 VERTOU

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



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

Ce logement émet 553 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2 868 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 **240 €** et **360 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

Comment réduire ma facture d'énergie ?

Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

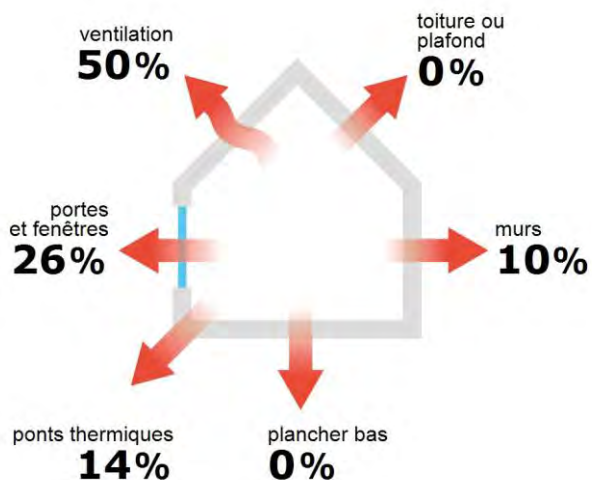
BA DIAGNOSTIC
16 avenue Jean Jaures
77250 Moret Sur Loing et Orvanne
tel : 01-60-72-06-31

Diagnostiqueur : PHILIPPE Alexandre
Email : contact@badiagnostic.fr
N° de certification : TC25-1192
Organisme de certification : TECHNICERT



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

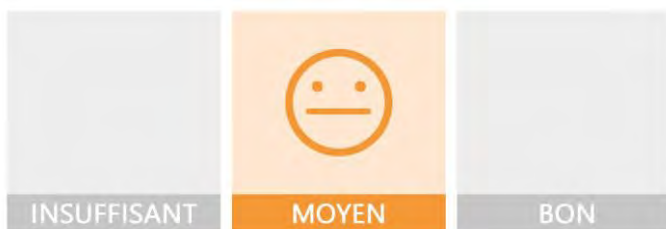


Système de ventilation en place



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

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	812 (812 é.f.)	entre 60 € et 90 €	 26 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 527 (1 527 é.f.)	entre 120 € et 170 €	 48 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	77 (40 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 5 %
 auxiliaires	 Electrique	587 (309 é.f.)	entre 50 € et 80 €	 21 %
énergie totale pour les usages recensés :		3 002 kWh (2 688 kWh é.f.)	entre 240 € et 360 € 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 68ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris) conformément

à l'arrêté du 31 mars 2021 en vigueur lors de l'établissement du DPE

▲ 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**

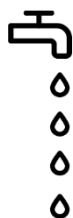
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -22% sur votre facture **soit -21€ par an**

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 → 68ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

28ℓ consommés en moins par jour, c'est -29% sur votre facture **soit -58€ par an**

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 : france-renov.gouv.fr

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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé / Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé / Mur en béton banché d'épaisseur 30 cm avec un doublage rapporté avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur / Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté non isolé donnant sur un local chauffé	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 14 mm et volets roulants aluminium Porte(s) bois opaque pleine	moyenne



Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz à condensation installée à partir de 2016 en cascade avec une chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016 réseau isolé. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012 (collective)
 Pilotage	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

	Chaudière	Programmer une visite annuelle d'un professionnel pour nettoyer, régler et contrôler les installations de chauffage.
	Chauffage	Eteindre le chauffage en cas d'absence prolongée. Eteindre le chauffage lorsque les fenêtres sont ouvertes. Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit. Ne pas chauffer des locaux qui ne devraient pas l'être. Nettoyer les conduits de fumées tous les ans pour un chauffage bois. Programmer le système de chauffage ou l'adapter en fonction de la présence des usagers : augmenter la température de consigne d'un degré augmente en moyenne de 6% la facture de chauffage. Si une régulation terminale est présente (convecteurs électriques, robinets thermostatiques), adapter les besoins de chauffage à chaque pièce.
	Chauffe-eau	En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionnelle). Programmer une visite annuelle d'un professionnel pour nettoyer, régler et contrôler les installations d'eau chaude sanitaire. Recommander un fonctionnement en heures creuses. 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).
	Circuit de chauffage	En collectif, veiller à l'équilibrage de l'installation. Pensez à désembouer le réseau de chauffage avant l'installation d'une nouvelle chaudière.
	Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce. Régler les temporisations et les seuils de luminosité dans les parties communes si besoin.
	ECS	Entretien des installations d'ECS solaire.
	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.
	Ventilation	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'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 15900 à 23800€

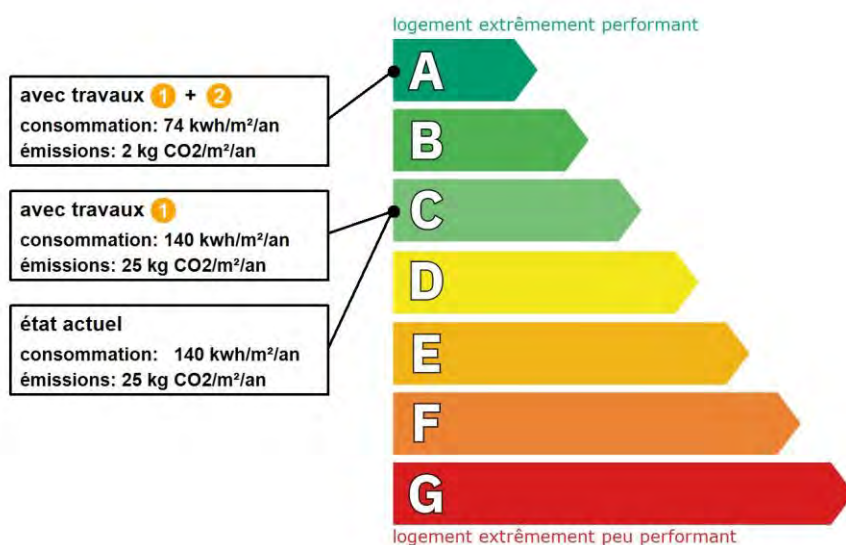
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage Mettre en place un système Solaire ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 4

Commentaires :

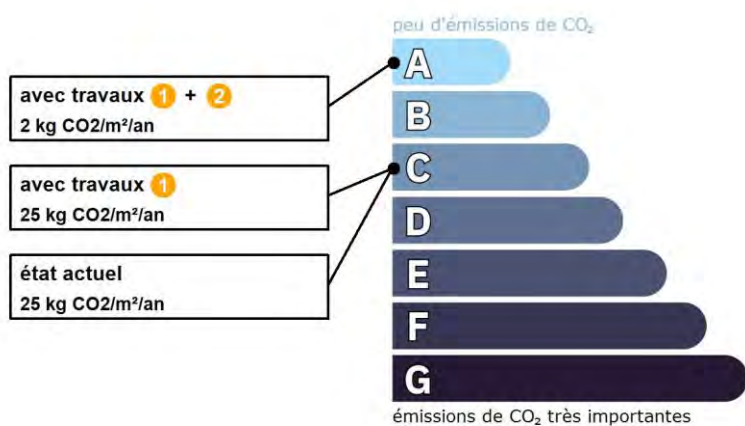
Néant

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



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).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
TECHNICERT - ZAC DU MOULIN CAPIGNARD 5 RUE TRAVERSIERE 78580 LES ALLUETS-LE-ROI









Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2025.11.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : **Chambre 124** Néant
Date de visite du bien : **22/01/2026**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale :
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.



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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.









Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	77 Seine et Marne
Altitude	 Donnée en ligne	54 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	21,37 m ²
Surface de référence de l'immeuble	 Observé / mesuré	1672 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m




















Enveloppe



































Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré 3,72 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré non
	Doublage rapporté avec lame d'air	 Observé / mesuré moins de 15mm ou inconnu
Mur 2 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré 3,45 m ²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré ≤ 20 cm

	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
	Doublage rapporté avec lame d'air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique	
Mur 3 Est	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	8,3 m ²	
	Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en béton banché	
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
	Doublage rapporté avec lame d'air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique	
	Mur 4 Sud	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	10,85 m ²
		Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
Matériau mur		<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)	
Isolation		<input type="radio"/>	Observé / mesuré	oui	
Année isolation		<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
Doublage rapporté avec lame d'air		<input type="radio"/>	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique	
Umur0 (paroi inconnue)		<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K	
Mur 5 Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	5,84 m ²	
	Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	l'extérieur	
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur en béton banché	
	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	30 cm	
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	oui	
	Année isolation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
	Doublage rapporté avec lame d'air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	plus de 15mm, bois, plâtre ou brique	
Mur 6 Nord	Surface du mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	7,53 m ²	
	Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Matériau mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)	
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non	
	Doublage rapporté avec lame d'air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	moins de 15mm ou inconnu	
	Umur0 (paroi inconnue)	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2,5 W/m ² .K	
Plancher	Surface de plancher bas	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	22,43 m ²	
	Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de pb	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
Plafond	Surface de plancher haut	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	22,43 m ²	
	Type d'adjacence	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé	
	Type de ph	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Dalle béton	
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
Fenêtre Ouest	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	2,64 m ²	
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 5 Ouest	
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Ouest	
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	PVC	
	Type de vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	double vitrage	

	Epaisseur lame air		Observé / mesuré	14 mm
	Présence couche peu émissive		Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage		Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets		Observé / mesuré	Volets roulants aluminium
	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	U Fenêtre (calculé)		Observé / mesuré	2,2
Porte	Surface de porte		Observé / mesuré	2,21 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Ouest / Plafond
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3,4 m
Pont Thermique 2	Type PT		Observé / mesuré	Mur 5 Ouest / Plancher
	Type isolation		Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	3,4 m

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		Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées		Observé / mesuré	une
	Logement Traversant		Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage		Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis		Observé / mesuré	4
	Cascade avec priorité		Observé / mesuré	non
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur		Observé / mesuré	2016
	Energie utilisée		Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)		Observé / mesuré	non
	Pn générateur		Observé / mesuré	225 kW
	Présence d'une veilleuse		Observé / mesuré	non
	Chaudière murale		Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement		Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion		Observé / mesuré	non
	Type générateur		Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
Année installation générateur		Observé / mesuré	2016	

	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	non
	Pn générateur	 Observé / mesuré	225 kW
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	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 bitube avec robinet thermostatique
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	2008 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
	Equipement d'intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Présence comptage	 Observé / mesuré	0
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	4
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2016
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Pn	 Observé / mesuré	225 kW
Eau chaude sanitaire	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2016
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Pn	 Observé / mesuré	225 kW
	Type de distribution	 Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	 Observé / mesuré	oui
	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, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, 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.

Informations société : BA DIAGNOSTIC 16 avenue Jean Jaures 77250 Moret Sur Loing et Orvanne
Tél. : 01-60-72-06-31 - N°SIREN : 447 605 064 - Compagnie d'assurance : AXA n° N°104544122004

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2677E0286653H](#)



Certificat de Compétence

Diagnosics Techniques Immobiliers

TechniCert attribue la Certification d'Opérateur de Diagnostic Immobilier à :

M. PHILIPPE Alexandre sous le numéro de certifié TC25-1192.

TechniCert Référentiel de Certification PROC 800

Domaines Technique	Arrêtés de référence	Date d'effet	Date D'expiration
Gaz	Arrêté du 01 juillet 2024 annule et remplace l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.4.1 / 2.4.2	06/11/2025	05/11/2032
Électricité	Arrêté du 01 juillet 2024 annule et remplace l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.5.1 et 2.5.2	06/11/2025	05/11/2032
Termites	Arrêté du 01 juillet 2024 annule et remplace l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.3.1 / 2.3.2		
<input type="checkbox"/> Métropole <input type="checkbox"/> Département Outre-mer :			
Amiante sans Mention	Arrêté du 01 juillet 2024 annule et remplace l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.2.1 / 2.2.2	06/11/2025	05/11/2032
Amiante avec Mention	Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.2.1 / 2.2.2 / 2.2.3		
Energie sans Mention	Arrêté du 20 juillet 2023 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant le diagnostic de performance énergétique. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.1 / 2.2	20/11/2025	19/11/2032
Energie avec Mention	Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.1 / 2.2 / 2.3		
Audit Énergétique	Décret no 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique Posséder les connaissances et compétences définies en à l'annexe IV et à l'annexe V		
Plomb sans Mention	Arrêté du 01 juillet 2024 annule et remplace l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.1.1 / 2.1.2	06/11/2025	05/11/2032

Le maintien des dates de validités est conditionné à la bonne exécution des opérations de contrôle.



Accréditation
N° 4-0624
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Les Alluets Le Roi, Le 20/11/2025
La Gérante TECHNICERT



TECHNICERT, SARL au Capital de 100000€ - 5 rue Traversière, ZAC Moulin du Capignard - 78580 Les Alluets Le Roi
Téléphone : 09.54.91.44.15 - Email : contact@technicert.fr - Site : www.technicert.fr
Siret : 853 648 418 R.C.S. Versailles

FORM 910.3-D_Certificat de compétence 10/2025



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° Chambre 124 relatif à l'immeuble bâti
visité situé au : Résidence HARMONIE
Ruelle des Masgons (LOT 33) 77250 MORET SUR LOING.

Je soussigné, PHILIPPE Alexandre, technicien diagnostiqueur pour la société BA DIAGNOSTIC 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
Diagnostics	PHILIPPE Alexandre	TECHNICERT	TC25-1192	05/11/2030

- Avoir souscrit à une assurance (AXA n° N°104544122004 valable jusqu'au 01/04/2026) 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 MORET SUR LOING, le 22/01/2026

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. »

COPROPRIETE : RESIDENCE HARMONIE(0267)

NANTES, le 13/01/2026

FIDEXI

44 RUE PAUL VALERY

75116 PARIS 16

PRE ETAT DATE

Nos ref. : 0267-0037 RESIDENCE HARMONIE (0267) FONCIERE GNA

Vos ref. tél. : Tel.01 76 53 73 73

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 12/01/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 11/02/2026, concernant :

Copropriétaire cédant

S.A.S.U FONCIERE GNA

7 Bd Auguste Priou

44120 VERTOUI

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB8814824 Le 08/01/2018

RESIDENCE HARMONIE

Ruelle des MASGONS

Faubourg de SAMOIS

77250 MORET SUR LOING

Lots Chambre(0033),

Totalisant ensemble : 181/14160 tantièmes généraux

NB

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par Monsieur COUPRIE ANTOINE

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
RESIDENCE HARMONIE Ruelle des MASGONS Faubourg de SAMOIS 77250 MORET SUR LOING	S.A.S.U FONCIERE GNA 7 Bd Auguste Priou 44120 VERTOU	33,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 12/01/2026 FIDEXI 44 RUE PAUL VALERY 75116 PARIS 16 Tel: 01 76 53 73 73 Ref : Dossier no : Clerc no :	BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES 11 Allée Duquesne B.P. 10207 44002 NANTES Cédex 1 Tel: 02.72.65.79.10 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0267-0037 RESIDENCE HARMONIE (0267) FONCIERE GNA Dossier no : Contact syndic :	Date : 13/01/2026 Cachet et Signature : <i>BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES</i>

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	283,21
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0,00

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B) 283,21

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	25,57
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C)	25,57
----------------------------	--------------

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de	25,57
--	-------

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	25,57
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2026 2ie Ech Appel de fonds semest.	283,21
01/01/2027 1er Ech Appel de fonds semest.	283,21
01/07/2027 2ie Ech Appel de fonds semest.	283,21
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
Aucune échéance hors budget prévisionnel	

TOTAL **875,20**

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
EXERCICE N-1 01/01/2024 - 31/12/2024				
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023				

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
Montant : 0,80 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE NON

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 13/01/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS NON

ATTESTATION :