



CADRE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



04 89 928 929



contact@cadrediag.com



www.cadrediag.com

Siège Social: Le Zénith 1 - 96 Corniche Fleurie, 06200 NICE
Code APE: 7120 B - Siret: 52028576800013

Résumé de l'expertise n° 2026/04/01/SLME

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 : Rés. Altessa Parc
303 Av. de Fabron

Commune : 06200 NICE

Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 390

ou des lot(s) de copropriété :

Bat. B; Etage 1; Porte B11, Lot N°19
(Garage N° 55, Place de Parking N° 75)

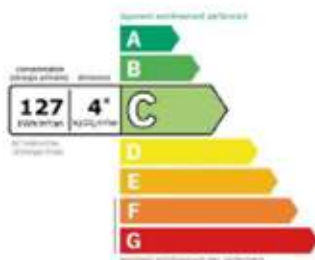
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives accessibles
sans démontage ni destruction au jour de la visite.

Informations Bâtiment : La Résidence compte 24 logements avec parkings
en sous-sol. Elle dispose d'une piscine à débordement et d'un parc arboré.

Date du règlement de la copropriété : 16/09/2009



Prestations	Conclusion
Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 43,22 m² Surface au sol totale : 43,52 m²
DPE	127 4 C Estimation des coûts annuels : entre 580 € et 830 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Méthode : 3CL-DPE 2021
Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
État des Risques et Pollutions	Le bien est situé dans le périmètre d'au moins un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Le bien est situé en zone sismique n° 4 (sismicité moyenne). Le bien n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3. Le bien n'est pas situé en Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) Le bien n'est pas situé en zone exposée du PEB. Le bien est situé en zone concernée par les obligations légales de débroussaillage (OLD)



Siège Social: Le Zénith 1, 96 Corniche Fleurie, 06200 NICE
Téléphone 04 89 928 929 - Fax 04 22 13 51 58
E-mail : contact@cadrediag.com Site : www.cadrediag.com

DANIEL RIOU : Diagnostiqueur
Compagnie d'assurance : Markel Insurance N° CDIAGRD02215
Code APE: 7120 B - Siret: 52028576800013



CADRE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Cabinet Daniel Riou Expertises



04 89 928 929



contact@cadredia.com



www.cadredia.com

Siège Social: Le Zénith 1 - 96 Corniche Fleurie, 06200 NICE
Code APE: 7120 B - Siret: 52028576800013

Certificat de surface privative

Numéro de dossier : 2026/04/01/SLME
Date du repérage : 01/04/2026
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 02 h 00

Objet de la mission et limites de responsabilité : La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

Le présent certificat n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien.

Le propriétaire et le donneur d'ordre attestent que les pièces visitées n'ont pas subi de modification d'agrandissement sans qu'il ne soit procédé à la modification du règlement et au transfert de propriété le cas échéant.

Le présent certificat est établi uniquement pour le compte du propriétaire actuel, il n'est pas transférable à de tierces parties et vaut pour le calcul de la superficie totale. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par l'usager au jour de la visite, sans qu'il ne soit procédé à une quelconque analyse juridique. Il appartiendra à l'utilisateur d'effectuer les vérifications nécessaires.

Cadre réglementaire : Surface privative Carrez (Définie aux articles 4-1 et 4-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965)

Extrait de l'Article 4-1 : La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait de l'Article 4-2 : Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : Alpes-Maritimes

Adresse : Rés. Altessa Parc

303 Av. de Fabron

Commune : 06200 NICE

Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 390

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Bat. B; Etage 1; Porte B11, Lot N° 19

(Garage N° 55)

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom :

Adresse :

Repérage

Périmètre de repérage : Ensemble des parties
privatives accessibles sans
démontage ni destruction au
jour de la visite

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : DANIEL RIOU

Raison sociale et nom de l'entreprise : CADRE Diagnostics

Adresse : 96 Corniche Fleurie 06200 NICE

Numéro SIRET : 520285768

Désignation de la compagnie d'assurance : ... Markel Insurance

Numéro de police et date de validité : CDIAGK002215 / 30/09/2026

Superficie privative en m² du lot

Surface loi Carrez totale : 43,22 m² (quarante-trois mètres carrés vingt-deux)

Surface au sol totale : 43,52 m² (quarante-trois mètres carrés cinquante-deux)

Résultat du repérage

Date du repérage : **01/04/2026**
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : [REDACTED]

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Observations ou motif de non prise en compte
Entrée	4,55	4,85	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire
Séjour / Cuisine	21,29	21,29	
Chambre	11,42	11,42	
Salle de bain	5,96	5,96	
Terrasse	-	-	7,35 m ²
Sous-Sol -1 - Garage N° 21	-	-	15,00 m ²

Superficie privative en m² du lot :

Surface loi Carrez totale : 43,22 m² (quarante-trois mètres carrés vingt-deux)
Surface au sol totale : 43,52 m² (quarante-trois mètres carrés cinquante-deux)

Lots Annexes – Surfaces hors mesurage Loi Carrez

Surfaces annexes hors mesurage Loi Carrez	
Terrasse	7,35 m ²
Sous-Sol -1 - Garage N° 21	15,00 m ²

Observations : Ce document ne peut être reproduit ou utilisé que dans son intégralité ; il est personnel, non cessible, non transmissible, et ne saurait garantir d'autre personne que le propriétaire nommément désigné.

Il n'a pas été communiqué de règlement de copropriété ou autre document au technicien mesureur, de sorte qu'il revient à l'utilisateur de vérifier la concordance entre le descriptif des lieux et les droits qui s'y rapportent. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par l'usager au jour de la visite, sans qu'il ne soit procédé à une quelconque analyse juridique. Il appartiendra à l'utilisateur d'effectuer les vérifications nécessaires.

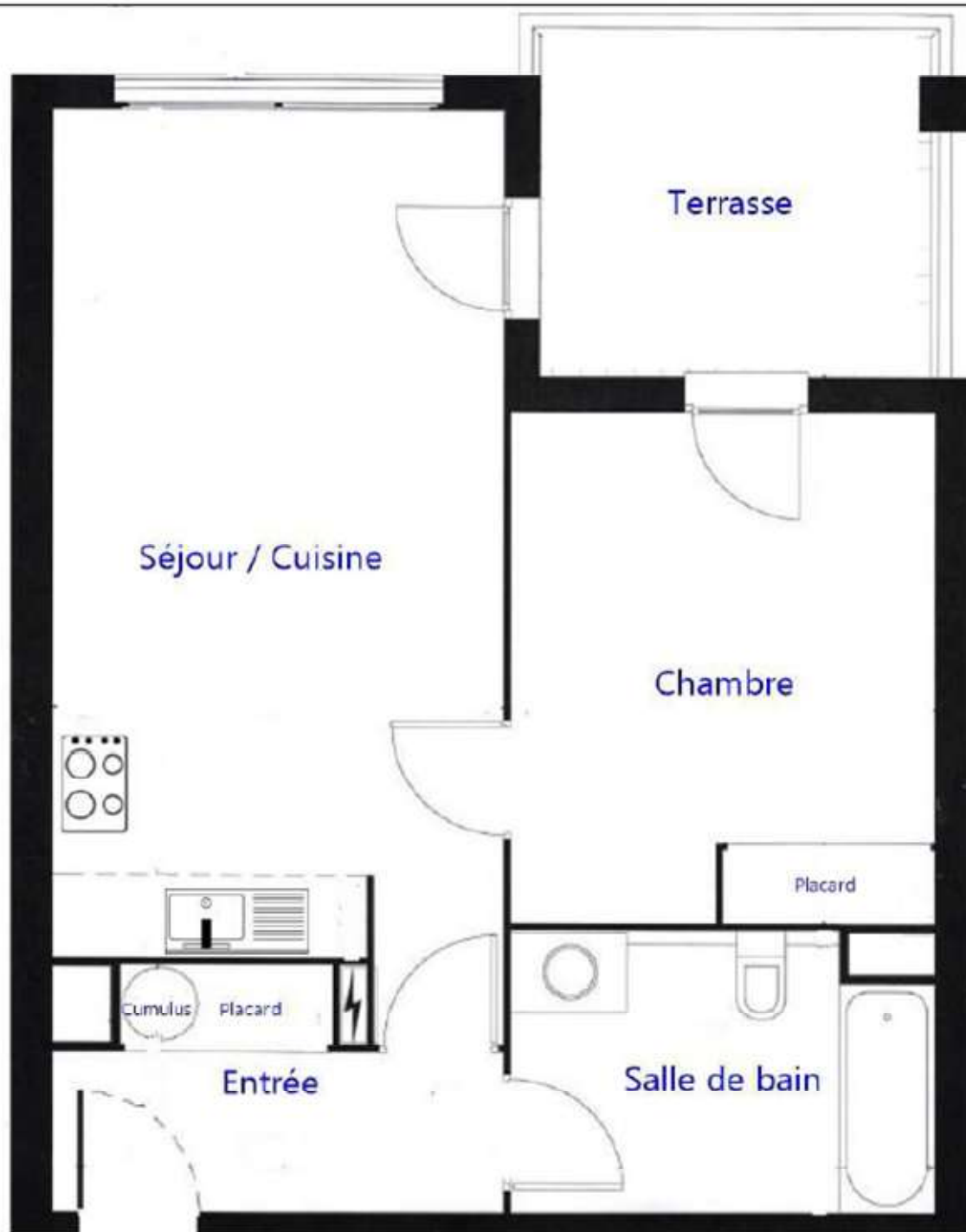
Fait à NICE, le 01/04/2026

CADRE Diagnostics
 Cabinet Daniel Riou Expertises
 96 Corniche Fleurie-Le Zénith 1-06200 NICE
 Tél : 04.89.928.929 - Fax : 04.22.13.51.58
 Assurance : Markel Insurance N° CDIAGK002215
 Email : contact@cadredia.com

Par : DANIEL RIOU



Annexe - Croquis de repérage



Note : Les croquis présentés, établis dans le but d'identifier les zones, n'ont aucun caractère contractuel et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent, en aucun cas, être utilisés en tant que plan.

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2206E16967715

Etabli le : 01/04/2026
Valable jusqu'au : 31/03/2036



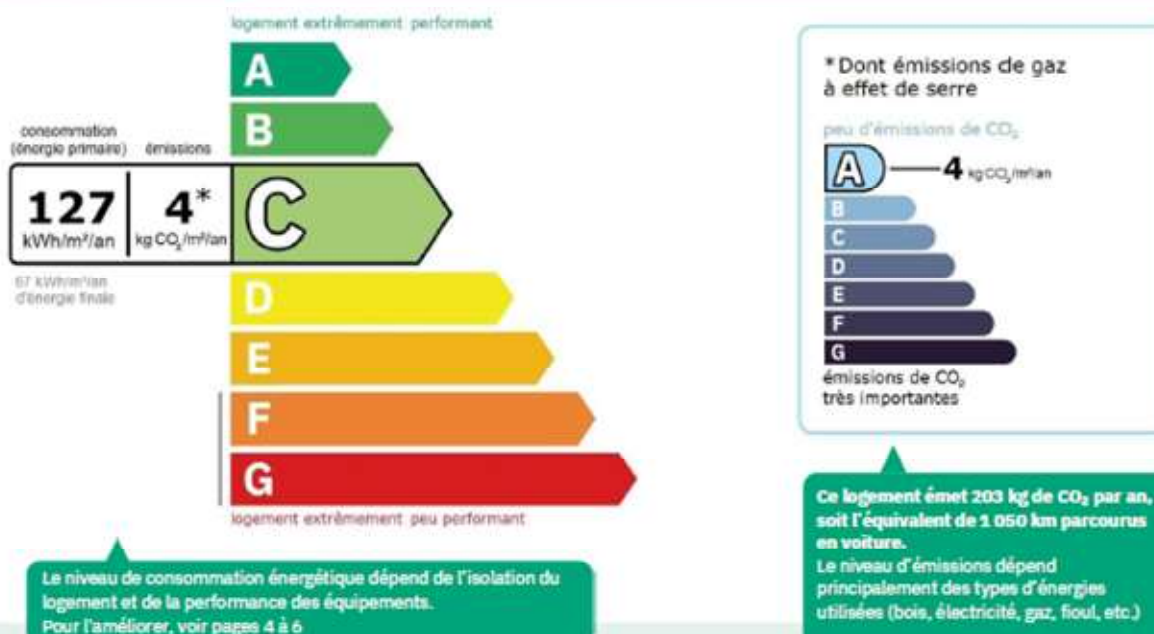
Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



Adresse : Rés. Altessa Parc 303 Av. de Fabron, 06200 NICE
Bat. B; Etage 1; Porte B11, N° de lot: 19
Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006 - 2012
Surface de référence : 43,22 m²

Propriétaire : [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]

Performance énergétique et climatique



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 580 € et 830 € 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

CADRE Diagnostics
96 Corniche Fleurie
06200 NICE
tel : 0489928929

Diagnosticteur : DANIEL RIOU
Email : contact@cadrediaq.com
N° de certification : CPDI 2605
Organisme de certification : I.Cert

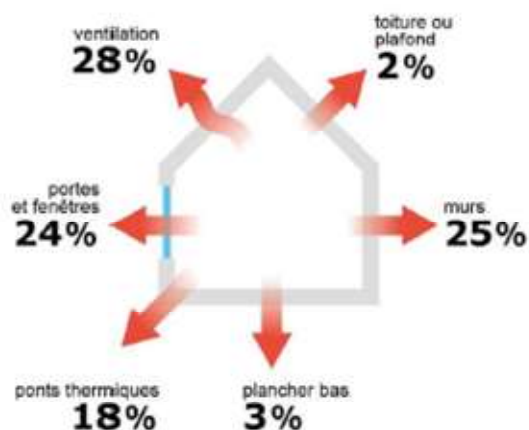


CADRE
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



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'Agence 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 «Contact» 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 Hygro B de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



fenêtres équipées de volets extérieurs



toiture isolée

Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

Production d'énergies renouvelables

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



pompe à chaleur

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	1 953 (1 028 é.f.)	entre 210 € et 290 €	 35 %
 eau chaude	 Electrique	2 543 (1 339 é.f.)	entre 270 € et 380 €	 46 %
 refroidissement	 Electrique	203 (107 é.f.)	entre 20 € et 30 €	 4 %
 éclairage	 Electrique	156 (82 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 3 %
 auxiliaires	 Electrique	653 (344 é.f.)	entre 70 € et 100 €	 12 %
énergie totale pour les usages recensés :		5 508 kWh (2 899 kWh é.f.)	entre 580 € et 830 € 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 91ℓ 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 -24% sur votre facture **soit -80€ par an**

Astuces

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



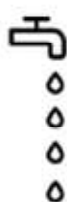
Si climatisation,

température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -60% sur votre facture **soit -39€ par an**

Astuces

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



Consommation recommandée → 91ℓ/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

37ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture **soit -89€ 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 isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en béton donnant sur un local chauffé	bonne
 Plancher bas	Dalle béton donnant sur un local chauffé Dalle béton donnant sur l'extérieur	bonne
 Toiture/plafond	Dalle béton donnant sur un local chauffé Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse)	bonne
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage Portes-fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte bois et métal opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/air installée à partir de 2015 avec programmateur avec réduit (système individuel) Radiateur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles), contenance ballon 150 L
 Climatisation	Electrique - Pompe à chaleur air/air
 Ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
 Pilotage	Avec intermittence centrale avec minimum de température / 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
 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	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 Refroidissement	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 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 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 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 + ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack avant le pack). 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 (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 9400 à 14100€

Lot	Description	Performance recommandée
Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Travaux à réaliser en lien avec la copropriété Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

Commentaires :

• Structure et isolation du bâti (absence de sondages destructifs) :

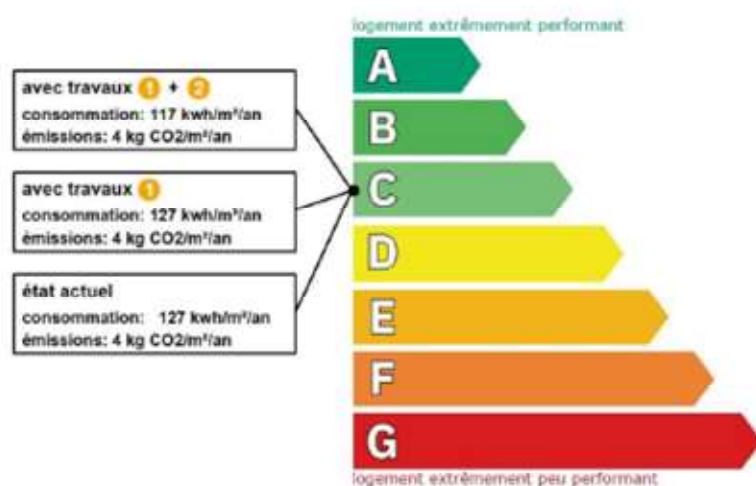
Conformément à la réglementation du DPE, aucun sondage destructif n'est réalisé sur le bâti. Le descriptif technique du logement (structure, mode constructif, présence et/ou épaisseur d'isolation) est établi sur la base des éléments visibles, mesurables ou documentés au jour de la visite, et sert uniquement à l'évaluation de la performance énergétique. En aucun cas le technicien ne saurait garantir la parfaite exactitude de ce descriptif pour les éléments non visibles, cachés ou inaccessibles. Ce diagnostic ne préjuge en rien de la qualité globale de la construction, de l'ancienneté ou de la conformité du mode de pose des isolants.

• Date de construction de l'immeuble :

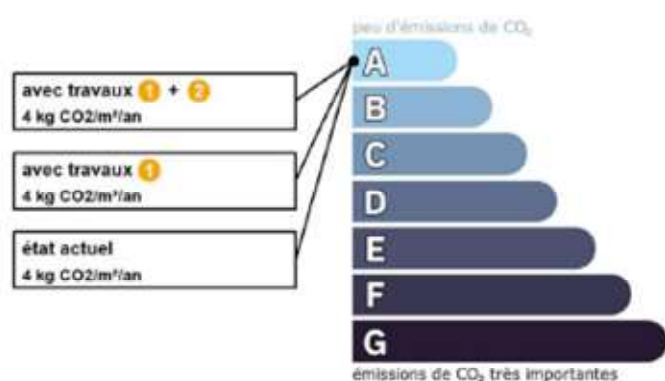
La date mentionnée correspond aux pièces justificatives fournies (date de dépôt du permis de construire ou, à défaut, date du règlement de copropriété initial) et non à la date d'achèvement des travaux. Faute d'éléments historiques ou techniques contraires et vérifiables, c'est cette période réglementaire qui détermine le calcul des données par défaut du moteur 3CL (générateurs, ventilation, typologies de parois).

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/espace-conseil-fr>

ou 0806 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 : 1.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2025.11.1.0]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2026/04/01/SLME**

Titre de propriété ou attestation de propriété

Date de visite du bien : **01/04/2026**

Invariant fiscal du logement : **Non Transmis**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CH, Parcelle(s) n° 390**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **AD4826467**

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 :

Le DPE est une évaluation conventionnelle de votre logement. Il est normal de constater des différences entre l'estimation figurant sur ce document et vos factures d'énergie réelles, pour les raisons suivantes :

- **Comportement et Climat** : Le calcul est basé sur une utilisation "standard" du logement et des données climatiques moyennes. La rigueur de l'hiver, la température de consigne ou le temps de présence peuvent s'écarter fortement de ces standards.

- **Tarifs de l'énergie** : Les coûts affichés utilisent les prix moyens nationaux constatés par l'Observatoire de l'Énergie. Ils peuvent différer du tarif de votre abonnement personnel et fluctuer dans le temps.

- **Méthode de calcul 3CL** : Le DPE est réalisé selon une modélisation réglementaire stricte imposée par les pouvoirs publics, qui ne prend pas en compte tous les usages spécifiques. En conséquence, l'estimation des dépenses n'a pas valeur de garantie.

- **Limites techniques de la modélisation** : Tout écart entre les hypothèses du calcul conventionnel et l'utilisation réelle du bâtiment entraîne des différences de consommation. De plus, certains facteurs physiques majeurs ne peuvent être évalués de façon absolue lors du diagnostic. C'est le cas du rendement réel des chaudières (qui dépend de leur dimensionnement et de leur entretien régulier), de la qualité de mise en œuvre initiale des matériaux de construction, ou encore du volume exact de renouvellement d'air lié à la ventilation. Les consommations indiquées dans le présent DPE résultent d'un calcul conventionnel réalisé selon des conditions d'usage standardisées (occupation, température de consigne, durée d'utilisation des équipements) et des données climatiques moyennes locales. Des écarts, parfois significatifs, peuvent être constatés avec les consommations réelles, notamment en fonction des conditions climatiques effectives, du comportement des occupants (température de chauffage, intermittence, ventilation, etc.) et des usages spécifiques du logement.

- **Limites de l'inspection visuelle et isolation des murs** : Le diagnostic est non destructif. Bien qu'une isolation par l'intérieur (ITI) ait été constatée sur les murs donnant sur l'extérieur, son épaisseur exacte et ses performances thermiques ne peuvent être mesurées avec précision sans sondage destructif. En l'absence de justificatifs techniques (factures d'artisan, descriptif des travaux), la réglementation impose de retenir par défaut le niveau de performance défini par la Réglementation Thermique (RT) en vigueur à la date du permis de construire du bâtiment. La réalité physique de l'isolant peut donc légèrement différer de cette modélisation réglementaire.

Liste des documents demandés et non remis :

Numéro d'invariant fiscal du logement

Descriptifs ou factures des équipements individuels

Notices techniques des équipements individuels

Rapport mentionnant la composition des parois

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	06 Alpes Maritimes
Altitude	 Donnée en ligne	205 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement

Année de construction	≈	Estimé	2006 - 2012
Surface de référence du logement	🔍	Observé / mesuré	43,22 m²
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	8,99 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 2 Sud	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	14,27 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 3 Nord	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	5,5 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 4 Nord	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	7,5 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	15 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	7,5 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 5 Nord	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	6,25 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 6 Ouest	Surface du mur	🔍 Observé / mesuré	3,1 m²
	Type d'adjacence	🔍 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	0 m²
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	🔍 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	🔍 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue

	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 7 Ouest	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	11,75 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 8 Sud	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	4,25 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Plancher 1	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	36,3 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Plancher 2	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	7,22 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Type de pb	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Plafond 1	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	36,3 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Plafond 2	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	7,22 m²
	Type d'adjacence	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur (terrasse)
	Type de ph	🔍	Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Porte-fenêtre 1 Est	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	5,28 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)	🔍	Observé / mesuré	2,8

Porte-fenêtre 2 Est	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,98 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie en fond et flan de loggia
	Avancée I (profondeur des masques proches)	🔍	Observé / mesuré	< 3 m
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	U Fenêtre (calculé)	🔍	Observé / mesuré	2,2
Porte-fenêtre 3 Sud	Surface de baies	🔍	Observé / mesuré	1,98 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud
	Orientation des baies	🔍	Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	🔍	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍	Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍	Observé / mesuré	double vitrage
	Épaisseur lame air	🔍	Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	🔍	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	🔍	Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	🔍	Observé / mesuré	Baie en fond et flan de loggia
	Avancée I (profondeur des masques proches)	🔍	Observé / mesuré	≥ 3 m
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 30 - 60°, 30 - 60°
	U Fenêtre (calculé)	🔍	Observé / mesuré	2,2
Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 6 Ouest
	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
	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 1 Est / Plafond 1
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3,2 m
Pont Thermique 2	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond 2
	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3,3 m
Pont Thermique 3	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher 1

Pont Thermique 4	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3,2 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher 2
Pont Thermique 5	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	3,3 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plafond 1
Pont Thermique 6	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,3 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plafond 2
Pont Thermique 7	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	4,3 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher 2
Pont Thermique 8	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	2,2 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plafond 2
Pont Thermique 9	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	2,2 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher 2
Pont Thermique 10	Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	2,2 m
	Type PT	🔍	Observé / mesuré	Mur 3 Nord / Plancher 2

Systèmes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée		Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
	Année installation	🔍	2009
	Energie utilisée	🔍	Electrique
	Façades exposées	🔍	plusieurs
	Logement Traversant	🔍	non
Chauffage 1	Type d'installation de chauffage	🔍	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Electrique - PAC air/air installée à partir de 2015
	Année installation générateur	🔍	2021
	Energie utilisée	🔍	Electrique
	Type émetteur	🔍	PAC air/air installée à partir de 2015
	Type de chauffage	🔍	central
	Equipement intermittence	🔍	Avec intermittence centrale avec minimum de température
Chauffage 2	Type d'installation de chauffage	🔍	Installation de chauffage simple
	Surface chauffée	🔍	5,96 m²
	Type générateur	🔍	Electrique - Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	🔍	2009
	Energie utilisée	🔍	Electrique
	Type émetteur	🔍	Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation émetteur	🔍	2009
	Surface chauffée par l'émetteur	🔍	5,96 m²
	Type de chauffage	🔍	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍	1
	Type générateur	🔍	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie C ou 3 étoiles)
	Année installation générateur	🔍	2024

Refroidissement	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
	Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	150 L
	Système	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur air/air
	Surface de référence refroidie	🔍	Observé / mesuré	43,22 m²
	Année installation équipement	🔍	Observé / mesuré	2021
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique

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.

Constatations diverses :

- Les coûts estimés des consommations énergétiques sont calculés à partir de valeurs moyennes nationales de référence (sources institutionnelles), susceptibles de différer des tarifs réellement pratiqués par les fournisseurs d'énergie et des conditions contractuelles propres à l'occupant.
- Le besoin en eau chaude sanitaire est déterminé de manière conventionnelle, notamment en fonction de la surface habitable et de la localisation du bien, indépendamment du nombre réel d'occupants.
- La méthode de calcul utilisée (3CL-DPE, définie par voie réglementaire) repose sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements. Toute différence entre les hypothèses retenues et les conditions réelles d'exploitation (dimensionnement, entretien des équipements, qualité de mise en œuvre, renouvellement d'air, etc.) est susceptible d'entraîner des écarts de consommation.
- Certaines caractéristiques du bâtiment et des installations n'étant pas entièrement accessibles ou documentées, des valeurs par défaut réglementaires ont pu être appliquées, conformément à la méthode en vigueur, ce qui peut également influencer les résultats.
- La méthode de calcul réglementaire et les paramètres associés sont susceptibles d'évoluer dans le temps, ce qui peut conduire à des résultats différents pour un même bien en cas de nouvelle évaluation.
- Le diagnostiqueur établit le présent DPE conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux données disponibles au jour de la visite. Il n'intervient pas dans les algorithmes de calcul imposés par la méthode réglementaire.
- En cas d'absence ou d'insuffisance d'informations précises sur les caractéristiques des équipements (chauffage, eau chaude sanitaire, distribution, émission), des hypothèses par défaut ont été retenues conformément à la réglementation.
- Il n'a pas été possible de vérifier la présence d'une isolation sur l'ensemble des parois. Les observations ont été limitées aux éléments visibles ou accessibles. En l'absence de justificatifs, les caractéristiques retenues correspondent, par défaut, aux exigences réglementaires applicables à la date de construction.

Notes : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Centre Alphasys - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)
 Informations société : CADRE Diagnostics 96 Corniche Fleurie 06200 NICE
 Tél : 0489928929 - N°SIREN : 520285768 - Compagnie d'assurance : Markel Insurance n° CDIAGK002215