

**QUERCY EXPERTISES IMMOBILIERES**

La Mouline

46150 LABASTIDE DU VERT

Tel : 05 65 21 21 12 - Fax :

Port : 06 08 32 21 32 - quercyexpertises@orange.fr

# DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 4 du Code de la Construction et de l'Habitation

**PERFORMANCE  
ENERGETIQUE****Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)**Le Bourg  
46230 CREMPSDonneur d'ordre :  
**MME & MR GARDES - LACHIEZE**  
Le Bourg 46230 CREMPSDestinataire(s) de ce rapport :  
**MAITRE LEJEUNE-CERNA Françoise (Notaire), MME & MR GARDES - LACHIEZE (Propriétaires)**[www.agendaexpertises.fr](http://www.agendaexpertises.fr)Amiante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique AmianteSiret : 499 496 529 00011  
ASSURANCE HISCOX  
ATTESTATIONS DE COMPÉTENCE : QUALIXPERT

## Sommaire

Note de synthèse de nos conclusions .....	3
Identification du bien expertisé .....	4
Désignation de l'immeuble .....	4
Désignation du propriétaire .....	4
Opérateur(s) de diagnostic .....	4
Attestation d'assurance .....	4
Diagnostic Performance Energétique.....	5
Annexe : Attestations d'Assurance et Certifications .....	10



# Identification du bien expertisé

## Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente

Le dossier de diagnostic technique comprend, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du CCH ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du CCH ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH.
7. L'état de l'installation intérieure d'électricité prévue à l'article L. 134-7 du CCH.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

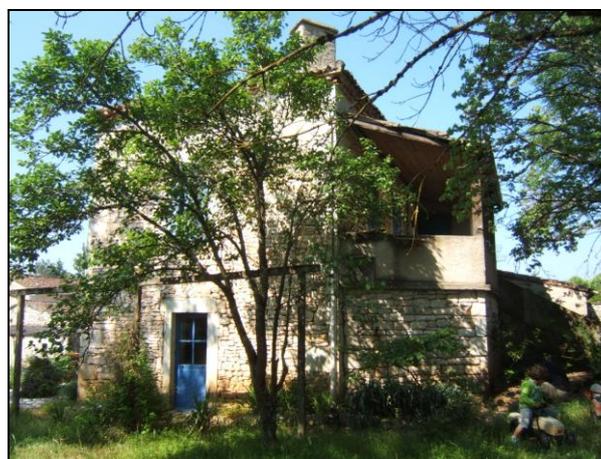
**Dossier :** 2011-04-018  
**Expertise(s) réalisée(s) le(s) :** 28/04/2011  
**Destinataires :** MAITRE LEJEUNE-CERNA Françoise (Notaire), MME & MR GARDES - LACHIEZE (Propriétaire)  
**Payeur :** MME & MR GARDES - LACHIEZE (Propriétaire)  
**Commentaires :** Beau temps

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

### Le Bourg

### 46230 CREMPS

**Etage :**  
**Section cadastrale :** Non communiquée  
**N° parcelle :** Non communiqué  
**N° lot :** Sans objet  
**N° porte :**  
**N° cave :**  
**N° grenier :**  
**N° garage :**  
**N° parking :**  
**Etendue de la prestation :** Parties Privatives  
**Nature de l'immeuble :** Immeuble Bâti



**Date du permis de construire :** Avant 1949  
**Destination des locaux :** VENTE  
**Document(s) fourni(s) :** Aucun

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Maison ancienne en pierres sur 3 niveaux (RDC, étage et combles non aménagées) sur terrain arboré

## DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

MME & MR GARDES - LACHIEZE  
 Le Bourg  
 46230 CREMPS

**Demandeur :** PROPRIETAIRE  
 Sur déclaration de l'intéressé.

## OPERATEUR(S) DE DIAGNOSTIC :

Pierre MALLARD : Certification n°C746 Qualixpert  
 17 Rue Borrel 81100 Castres

## ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès de HISCOX au titre du contrat n° HA RCP 0084449 à hauteur de 3 000 000 €. Validité : du 01/01/2011 au 31/12/2011

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

Le présent rapport est établi par une (des) personne(s) dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné à côté du nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Le décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 a rendu obligatoire l'annexion d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) lors de la vente d'un bien immobilier à compter du 1er novembre 2006.

Le DPE est un des dispositifs importants du Plan Climat pour renforcer les économies d'énergie et réduire par 4 à 5 les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 dans le domaine du bâtiment.

Il permet au propriétaire d'un logement :

- D'être informé sur les caractéristiques thermiques du bien et sur ses consommations d'énergie,
- D'être sensibilisé à la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre, par les «étiquettes énergie et climat» qui classeront le bien en fonction d'une échelle en sept classes A à G,
- D'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations qui indiqueront le coût des travaux ou des équipements, les économies réalisables et le retour sur investissement.

## Evaluation en % du taux de déperdition d'énergie par postes du bien immobilier diagnostiqué

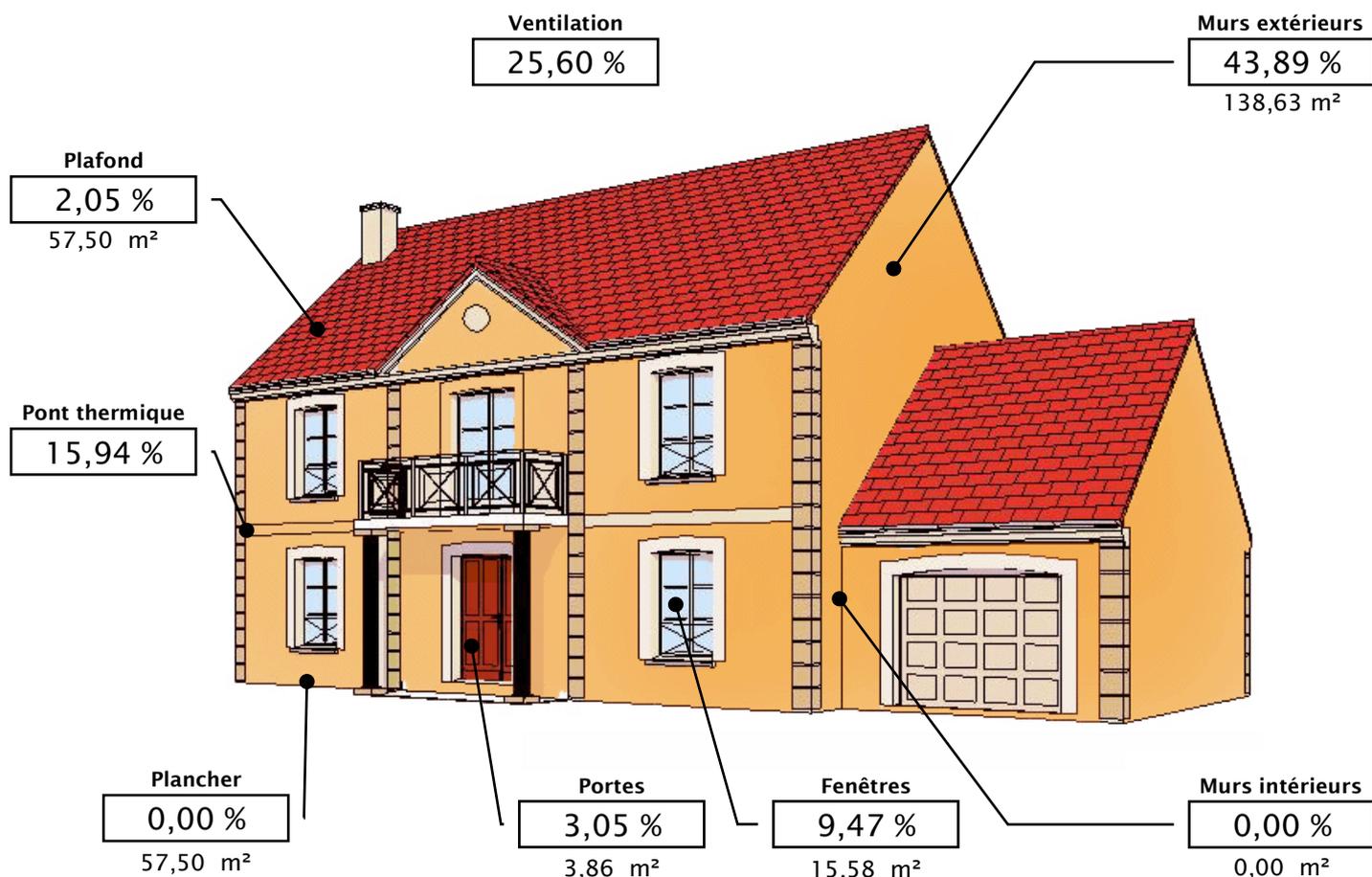


Schéma représentant le résultat actuel du diagnostic de performance énergétique pour le bien immobilier diagnostiqué

## Diagnostic de performance énergétique - Logement ( 6-1 )

N : 2011-04-018 Logement 1 Valable jusqu'au : 28/04/2021 Type de bâtiment : Maison individuelle Année de construction : <1974 Surface habitable : 115,00 m <sup>2</sup> Adresse : LE BOURG 46230 CREMPS	Date Diag : 28/04/2011 Date Visite : 28/04/2011 Diagnostiqueur : PIERRE MALLARD QUERCY EXPERTISES IMMOBILIERES LA MOULINE 46150 LABASTIDE DU VERT Certification n°C746 Qualixpert 17 Rue Borrel 81100 Castres	Signature : 
---	---	--

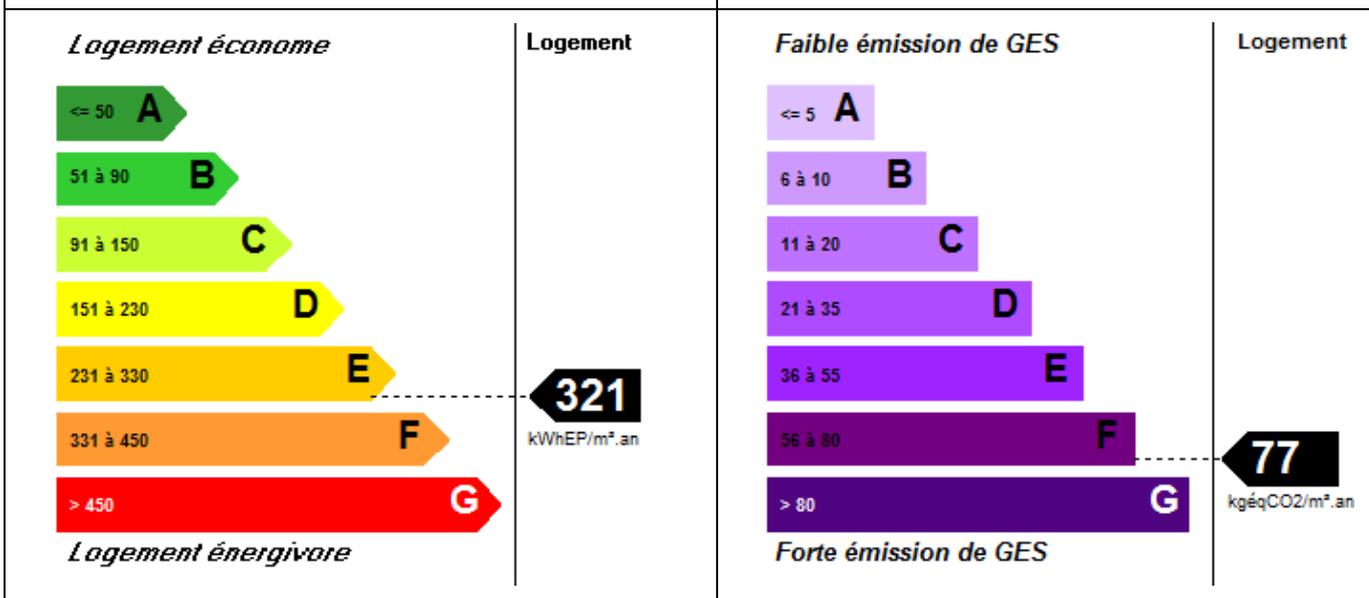
<b>Propriétaire :</b> Nom : GARDES - LACHIEZE Adresse : LE BOURG 46230 CREMPS	<b>Propriété. des installations communes</b> (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :
--	--

### Consommations annuelles par énergie

obtenues par la méthode 3CL, version 15C, prix moyens indexés au 15/08/2006

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie et par usage en kWh <sub>EF</sub>	Détail par usage en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Chauffage</b>	26578 kWh <sub>EF</sub> (fuel) 2161 kWh <sub>EF</sub> (électricité)	32154 kWh <sub>EP</sub>	2095,98 €
<b>Eau chaude sanitaire</b>	1467 kWh <sub>EF</sub> (fuel) 1296 kWh <sub>EF</sub> (électricité)	4810 kWh <sub>EP</sub>	269,89 €
<b>Refroidissement</b>	/	/ kWh <sub>EP</sub>	/ €
<b>CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ANNUELLE POUR LES USAGES RECENSES</b>	28045 kWh <sub>EF</sub> (fuel) 3457 kWh <sub>EF</sub> (électricité)	36964 kWh <sub>EP</sub>	2426,92 € <small>Abonnements compris</small>

<b>Consommations énergétiques</b> (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Consommation conventionnelle : 321,4 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an	<b>Emissions de gaz à effet de serre (GES)</b> pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement Estimation des émissions : 77,0 kg éqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
---	---



# Diagnostic de performance énergétique - Logement ( 6-1 )

## Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage	Eau chaude sanitaire
<b>Murs :</b> Pierre/Moellons/Remplissage tout venant ( non isolé )	<b>Système :</b> CHAUDIERE FIOUL INSTALLEE ENTRE 1989 et 2000 CONVECTEUR ELECTRIQUE NF CATEGORIE C	<b>Système :</b> CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE de moins 5 ans - BALLON VERTICAL ECS INSTANTANEE ASSUREE PAR LA GEN CHAUFFAGE
<b>Toiture :</b> Combles perdus isolés (20 cm)	<b>Emetteurs :</b> Radiateurs Haute Température et présence d'un programmeur	
<b>Menuiseries :</b> Simple vitrage Bois (volets) Double vitrage PVC 4/15 et +/4 (volets) Porte Bois Moins de 30% de vitrage simple	<b>Inspection &gt; 15 ans :</b>	
<b>Plancher bas :</b> Terre-plein ( non isolé )		
<b>Énergies renouvelables</b> Aucune	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an .

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Aucun

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car 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.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (*températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement*), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (*température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement*). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Énergie finale et énergie primaire

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

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

## Diagnostic de performance énergétique - Logement ( 6-1 )

### Conseils pour un bon usage

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

#### Chauffage

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

#### Eau chaude sanitaire

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

#### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

#### Confort d'été

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

#### Autres usages

##### Eclairage :

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

##### Bureautique / audiovisuel :

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

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

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

## Diagnostic de performance énergétique - Logement ( 6-1 )

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (*travaux de finition, etc.*) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (*subventions, crédit d'impôt, etc.*). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5 %.

Mesures d'amélioration	Nouvelle consommation Conventiionnelle (kWh <sub>eq</sub> )	Effort d'investissement	Économies	Rapidité du retour sur investissement	Crédit d'impôt
Remplacement des fenêtres	290,23 (classe E)	€€€	☆☆	🌱	15,00%
Remplacement des fenêtres existantes : Remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres en double-vitrage peu émissif. Pour bénéficier du crédit d'impôt 2010, choisir des fenêtres avec Uw<=1,4 W/m²K pour des menuiseries PVC, Uw<=1,6 W/m²K pour des menuiseries en bois, Uw<=1,8 W/m²K pour des menuiseries métalliques					
Installation d'un insert bois	309,99 (classe E)	€€€	☆☆☆☆	🌱🌱🌱	50,00%
Installation d'un insert bois					

Légende	Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
☆	: moins de 100 € TTC/an	€	: moins de 200 € TTC
☆☆	: de 100 à 200 € TTC/an	€€	: de 200 à 1000 € TTC
☆☆☆	: de 200 à 300 € TTC/an	€€€	: de 1000 à 5000 € TTC
☆☆☆☆	: plus de 300 € TTC/an	€€€€	: plus de 5000 € TTC
🌱🌱🌱			: moins de 5 ans
🌱🌱			: de 5 à 10 ans
🌱			: de 10 à 15 ans
🌱			: plus de 15 ans

### Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.  
 Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)  
 Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y ! <http://www.impots.gouv.fr>  
 Pour plus d'informations : <http://www.ademe.fr> ou <http://www.logement.gouv.fr>



ATTESTATION D'ASSURANCE  
Diagnostiqueurs immobilier  
HA RCP0084449

**LE PRENEUR D'ASSURANCE**

Souscripteur : AGENDA Diagnostics  
95 AVENUE DES LOGISSONS  
13770 VENELLES

Assuré : QUERCY EXPERTISES IMMOBILIERES  
La Mouline  
46150 LABASTIDE-DU-VERT

**LES CONDITIONS DE GARANTIE**

Catégorie : Assurances Professionnelles by Hiscox Diagnostiqueurs immobilier

**ACTIVITES DE L'ASSURE**

L'assuré déclare exercer la profession et/ou les activités suivantes  
Sous le module de couverture DIA607 Diagnostique Immobilier :

- Etat descriptif relatif à la décence du logement (SRU),
- Diagnostic technique SRU,
- Normes d'habitabilité : Prêt conventionné, prêt à taux zéro, dispositif Scellier,
- Loi Carrez, mètre, surface habitable, attestation de surfaces,
- Risques naturels et technologiques,
- Millimètres,
- Etat des lieux,
- Etablissements de plans dans le cadre de diagnostics ou de mesurage,
- Diagnostic amiante avant vente,
- Diagnostic termites avant vente,
- Dossier technique amiante,
- Exposition au plomb (CREP),
- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP),
- Diagnostic gaz,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité,

**PERIODE DE VALIDITE**

La présente attestation est valable pour la période du 1 Janvier 2011 au 31 Décembre 2011

Les garanties sont acquises selon les Conditions Particulières établies sur la base du questionnaire préalable d'assurance, des Conditions Générales N° RC1006 et du(des) module(s) n° DIA607 "Assurances Professionnelles by Hiscox - Diagnostiqueurs immobilier" et n° RCE1006

**RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE et/ou RESPONSABILITE CIVILE APRES LIVRAISON**

(Les garanties s'appliquent par sinistre et par année d'assurance.)

- Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs 3 000 000,00 Euros ou non par franchise

**RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION / RESPONSABILITE CIVILE EMPLOYEUR**

- Etendue des garanties 7 500 000,00 Euros par sinistre

Fait à Paris, le 29 décembre 2010  
Pour les Assureurs



Adresse postale : 12, quai des Queyries 33100 Bordeaux - Tél : 0810 502 010 - Fax : 08 10 00 71 02

**Attestation sur l'honneur**

« Je soussigné Pierre MALLARD, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitat :

- disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - n'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

