

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle

OLIVIER BARET

Commissaires de Justice Associés

9 RUE AXEL DORSEUIL

97410 - SAINT-PIERRE

Tel : 0262250072

olivier.baret@huissier-justice.fr

WENCH



**LUNDI VINGT CINQ NOVEMBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE**

A LA REQUETE DE:

La SELARL ATHENA, Société de Mandataires Judiciaires à la sauvegarde, au redressement et à la liquidation des entreprises, prise en la personne de Maître Camille STEINER, dont le siège social est 16, rue Friant - 75014 PARIS, immatriculée au RCS de Paris, identifiée au SIREN sous le numéro 802 989 699, agissant en qualité de Mandataire Liquidateur à la liquidation judiciaire de la Société dénommée SARL COMPAGNIE 1931, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 957480 € dont le siège social est 10 rue du Colisée 75008 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par son gérant, Monsieur [REDACTED]

Ayant pour Avocat à la Cour d'Appel Maître Michel MAAREK, 35 avenue d'Eylau 75116 PARIS

M'AYANT EXPOSE :

Par jugement en date du 6 avril 2023, le Tribunal de commerce de Paris a prononcé la liquidation judiciaire de la société dénommée, SARL COMPAGNIE 1931. Il dépend de l'actif de la liquidation de cette société, un bien situé sur la commune de Saint-Pierre, Réunion, 20, rue François Isautier, dans un ensemble Immobilier, dénommé les Pavés d'Or cadastré section DS 349. Il y a lieu de procéder à la vente de ce bien, conformément aux dispositions des articles L. 642-18 et 642-22, A. R. 642-29-2 du code de commerce.

AGISSANT EN VERTU:

D'une ordonnance sur requête en date du 23 mai 2024 rendue par Monsieur le Juge-commissaire à la liquidation judiciaire de la SARL COMPAGNIE 1931.

Qu'il convient de procéder à la description du bien Immobilier sis :

Logement 3 immeuble d'habitation cadastré DS 349
20 rue François Isautier Résidence Pavés d'Or

97410 SAINT-PIERRE RÉUNION



DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Olivier BARET, Commissaire de Justice, membre de la Société Civile Professionnelle Olivier BARET, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de SAINT-PIERRE (REUNION), 9 rue Axel Dorseuil, soussigné.

En présence de :

- Monsieur et Madame SALEZ, locataires, ainsi déclaré
- Monsieur Fabrice COUTEAU, expert diagnostics immobiliers, DIRE, ainsi déclaré

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

Logement 3 immeuble d'habitation cadastré DS 349
20 rue François Isautier Résidence Pavés d'Or

97410 SAINT-PIERRE RÉUNION

où ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Avant de procéder à toute constatation, j'ai dûment informé les occupants du logement de mon intervention prévue ce jour, accompagnée d'un expert en diagnostic. Ceux-ci ont donné leur consentement pour que je procède à ladite intervention.

LOCALISATION DU BIEN : CENTRE-VILLE

Je constate que l'immeuble est situé au 20, rue François Isautier, commune de SAINT-PIERRE (RÉUNION),

Le logement dont il s'agit se trouve dans un bâtiment unique en retrait par rapport à la voirie publique.

Le descriptif inclus dans l'acte notarié fait état d'un appartement de type T3/4+V situé au rez-de-chaussée, composé de :

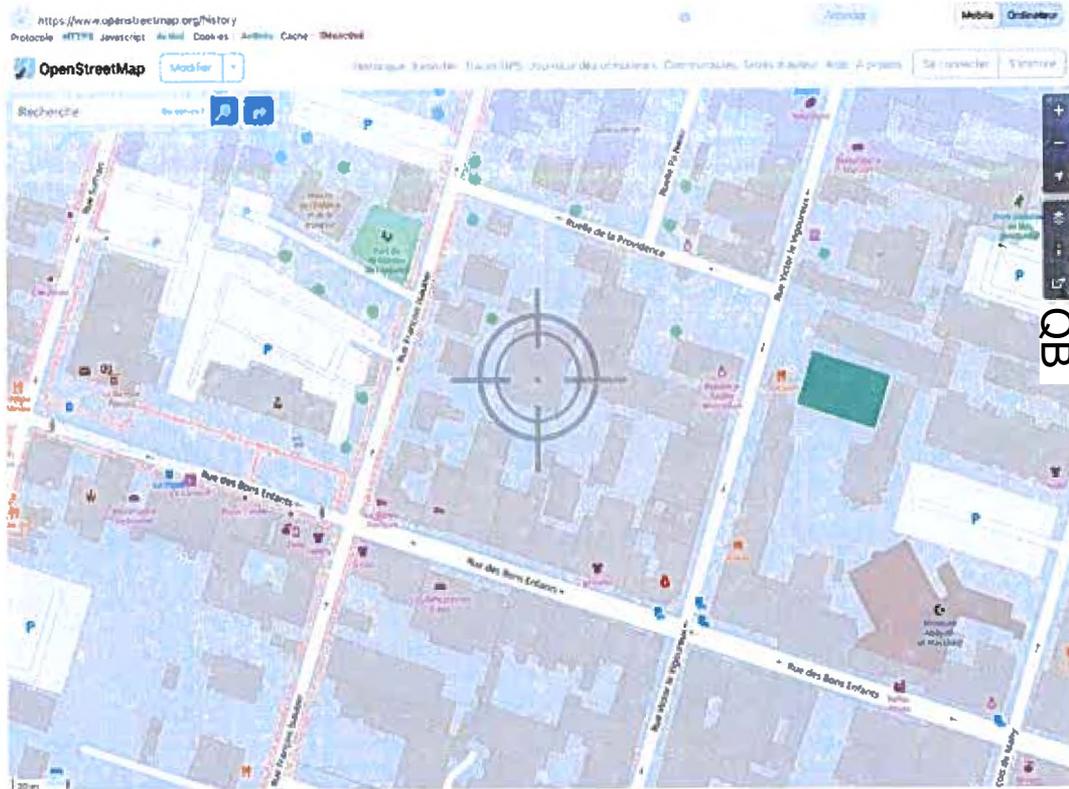
- Une surface habitable de 71,35 m²
- Une surface totale avec varangue et séchoir de 83,35 m²
- Trois pièces principales incluant :
 - * Un séjour
 - * Une cuisine
 - * Deux chambres avec placard
- Une salle de bains avec WC
- Une buanderie
- Un dégagement
- Une entrée avec placard
- Une varangue
- Un séchoir
- Un jardin privatif et exclusif
- Un emplacement de stationnement situé au deuxième sous-sol du bâtiment

Le bien fait partie d'une copropriété établie par acte notarié du 29 avril 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de Saint-Denis-de-la-Réunion le 20 mai 2009.

Je procède à l'établissement d'un constat détaillé de l'habitation occupée et l'expert effectue simultanément le métrage précis de la surface habitable du bien immobilier.



1. image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



2.

« Droptor » 22 49 Samedi 7 décembre

41%



WENDELSCH

Adresse :

| SECTION | NUMERO | ADRESSE OU LIEUDIT | CONTENANCE |
|---------|--------|----------------------------|---------------|
| D6 | 349 | 20, rue Françoise Lassalle | 00ha 00a 73ca |

DESCRIPTION DES BIENS :

« Les années antérieures (4) :

Dans le bâtiment existant, un appartement de type T3M+V, situé au rez-de-chaussée, composé de trois pièces principales, comprenant : un séjour, une cuisine, deux chambres avec placard, une salle de bain avec WC M bardark, • diggert, MM mirle iw pinsard, « Tertnges « M ochokr. La tut dene suris httole de 71.35 m. Sole me mortes adle aree varengne st wichel * 1,3S m*. Eammbealachilnjo h ii prirgivoe uhrfri dejrds. TH q to M Bgs BOM h snako 4 de plan Ai ITT ite ^aHi de bkdon Mi 1 Pochlle inoe—par 4S07 Y HELLAlIIDIERCL, Giomtre Espars Anorik I LA-PRRA (Tdeskonjsthaloinedte Appmtomaala*J Thdeplandesomdrdaloitkaa a.

Avec les cinquante-trois millelimes (53/1000limes) de la propriété de sol et des parties communes générales.

« Les années ultérieures (2) :

Ui wMati mMOMM ddicsikescut-tolde bitlai mie TM figme Mi to mab JO a pho At dislia cous-al MA a rail Ucoime par • YHUSrRDEC —FRCE-GioHerBpatAmori,A DADT-MEARL(Aar « am to toma MM, =26ndeplasde conemlallokm

Avec les 2 millelimes (2/1000limes) de la propriété de sol et des parties communes générales.

KT AT DFHUFTI UK DMOON -RLEMTNT DC COFFTETE

L'ecambis lommsbllor u dkdglisall Pe des Mt aiicMifM dividonutriglomeude enprogdidd M M taM at a? MAH looopas. RIVEEAE, Nouke A SAINT-MMIB (on, to » m 1000 AM me torh KMR a h Mi » MM * TO Fichi MM * MA-DDS-LA-RBUrCN, to 20 me 7009 Vchew209Pmmde 2451.

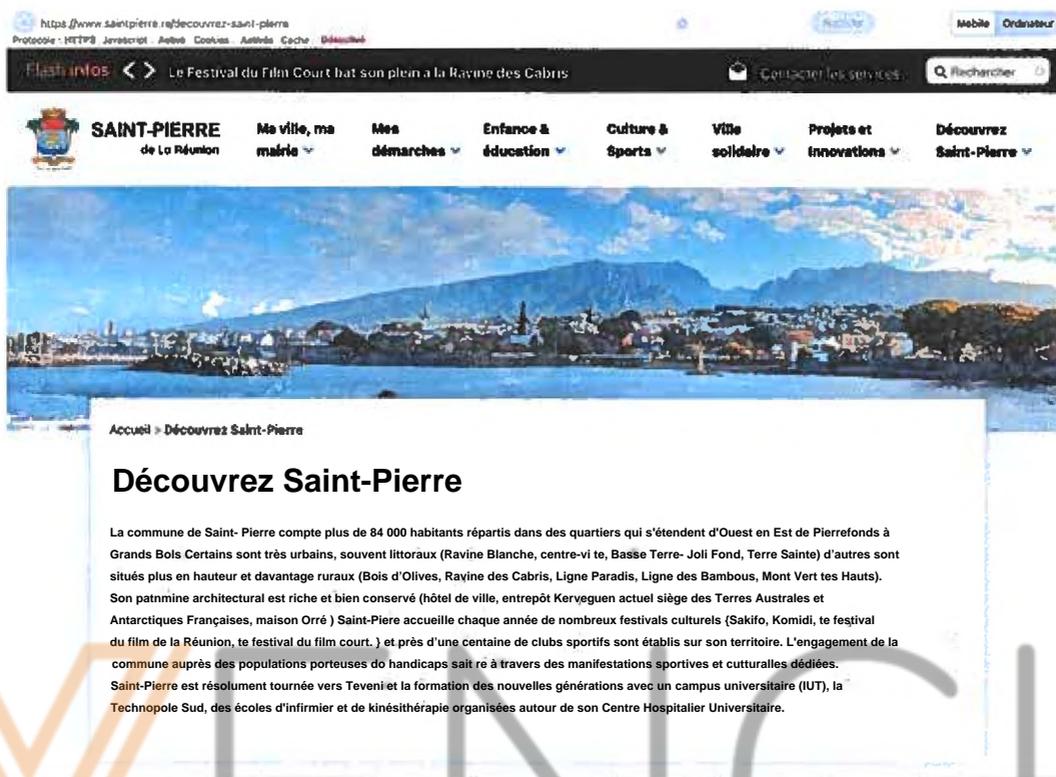
Qyst*mtihmandati,och=ta====amotioodm= L.co. Nsl*in40eadCndonmm

3.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

Le logement est idéalement situé en centre-ville à quelques mètres de la principale rue commerçante, avec divers commerces et établissements de restauration. On y trouve également des services administratifs, des établissements scolaires, médecins, ainsi que des lieux de culte, offrant ainsi un cadre de vie pratique et dynamique.

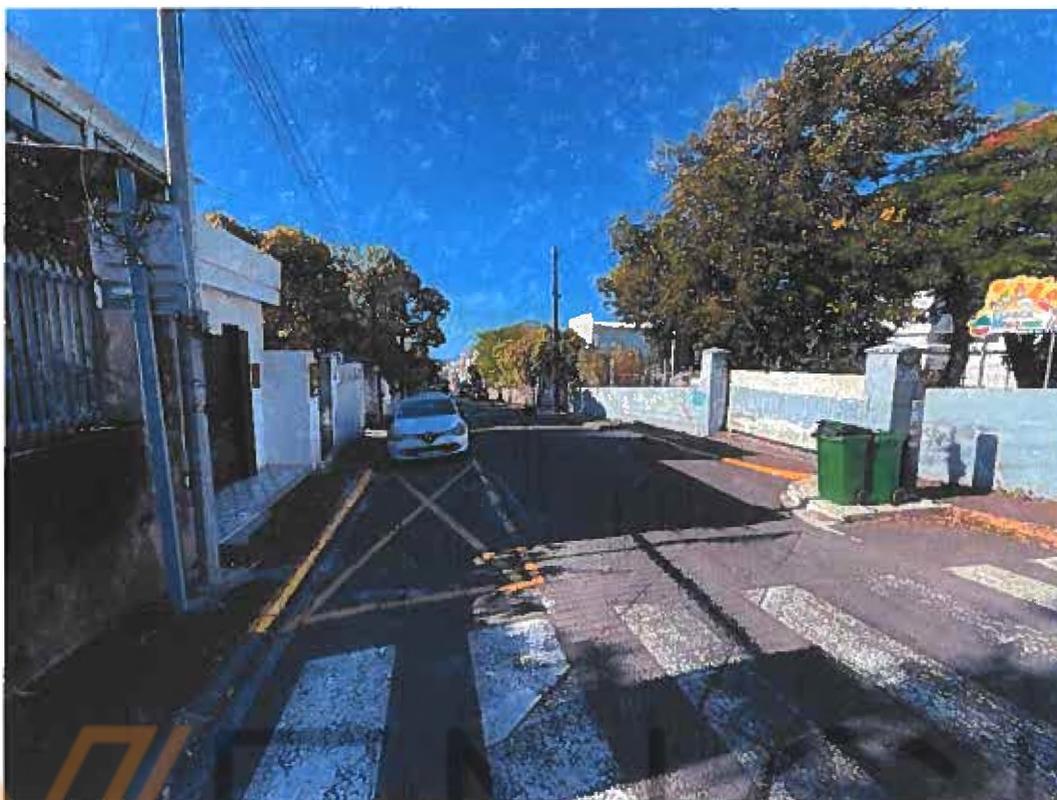
Au niveau de l'immeuble et aux alentours, l'habitat résidentiel prédomine sur les établissements commerciaux.



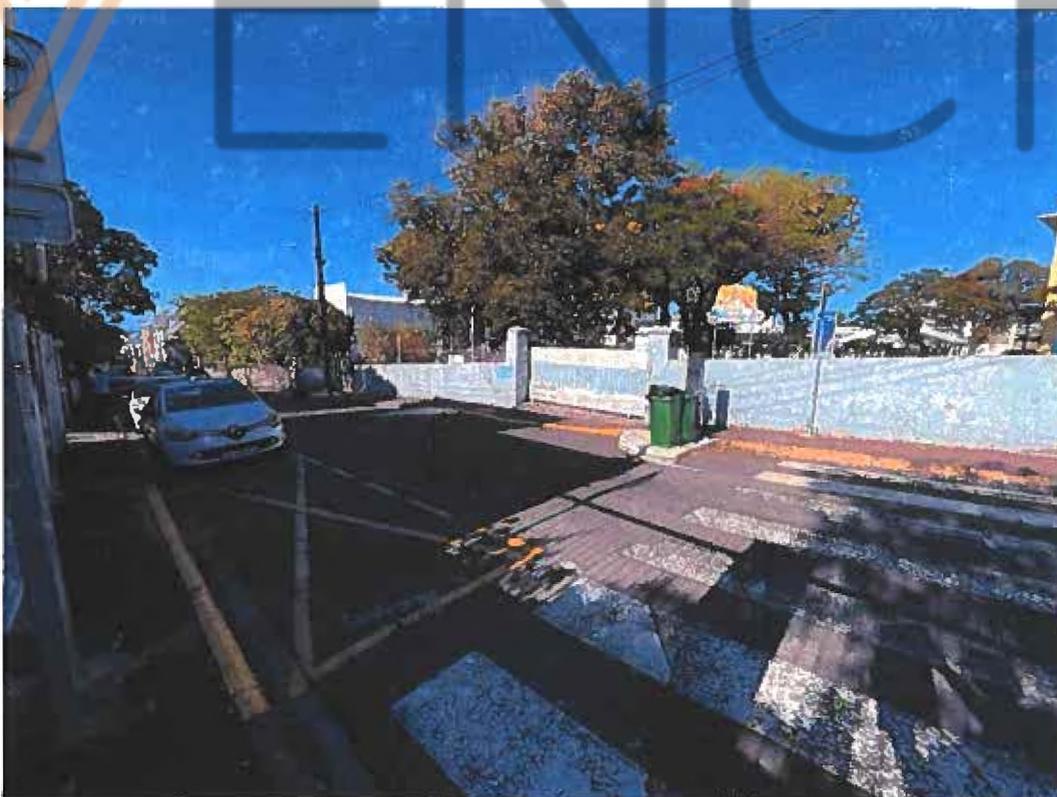
1.

PHOTOGRAPHIES DE LA RUE

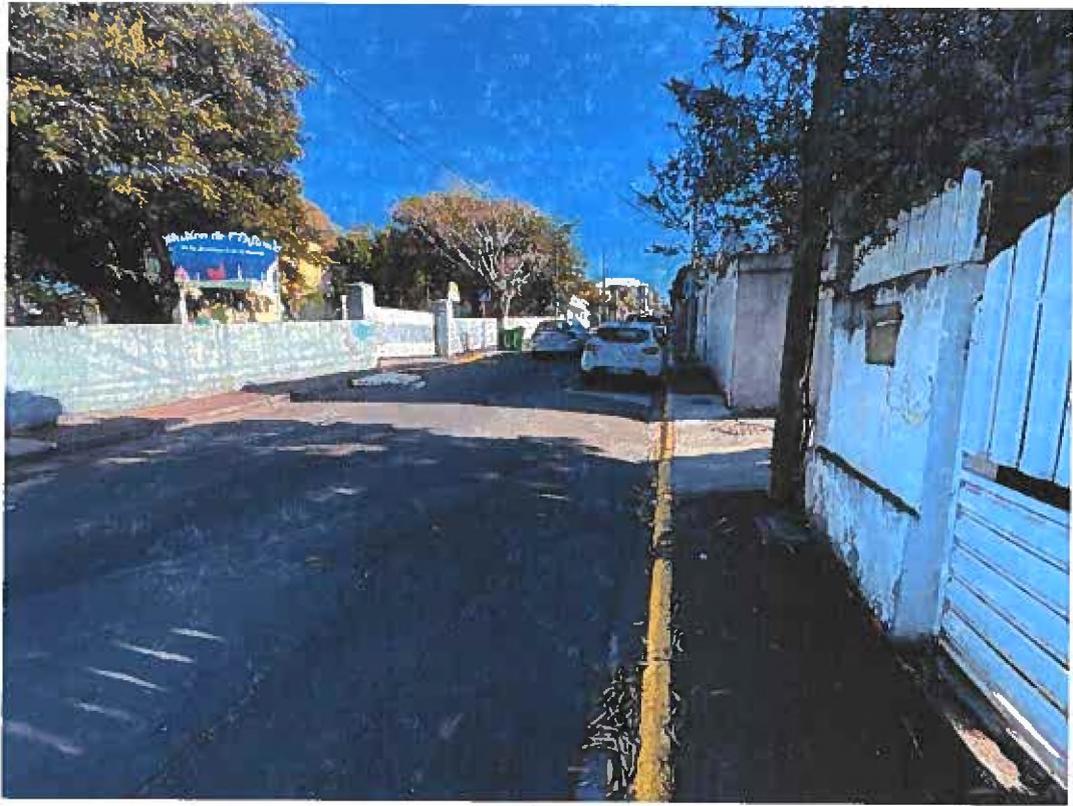
Je procède à des photographies de la rue.
Il s'agit d'une rue à forte circulation en journée.



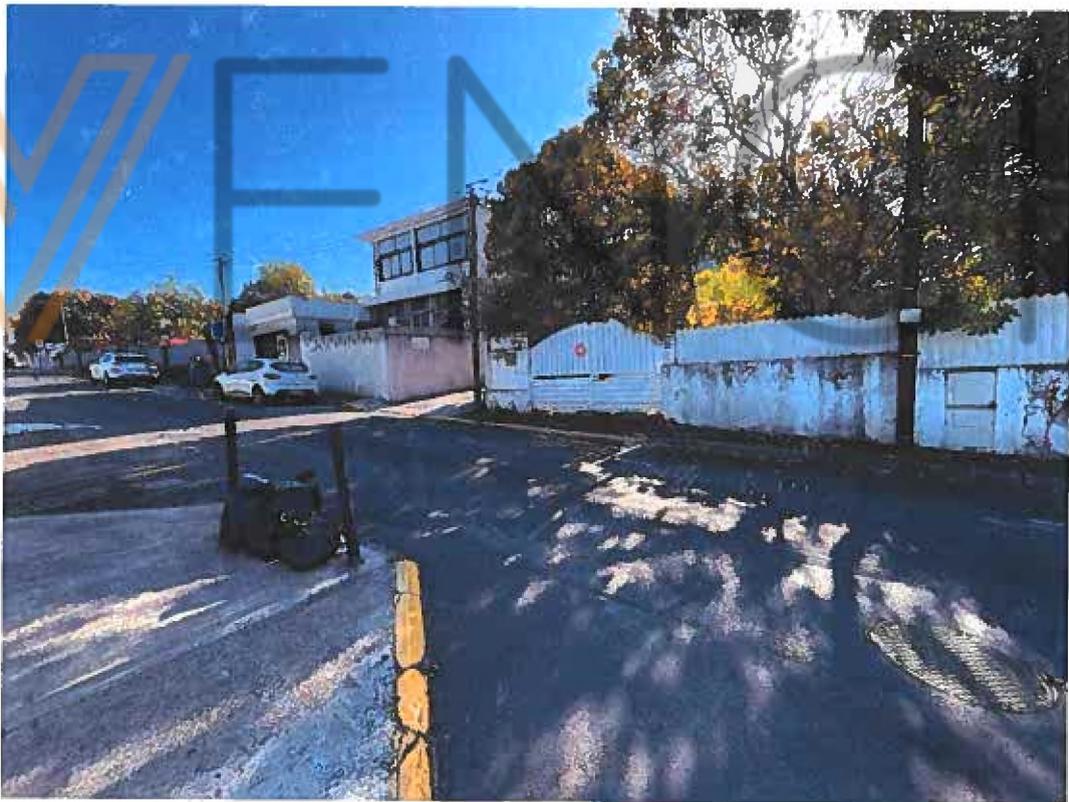
1.



2.



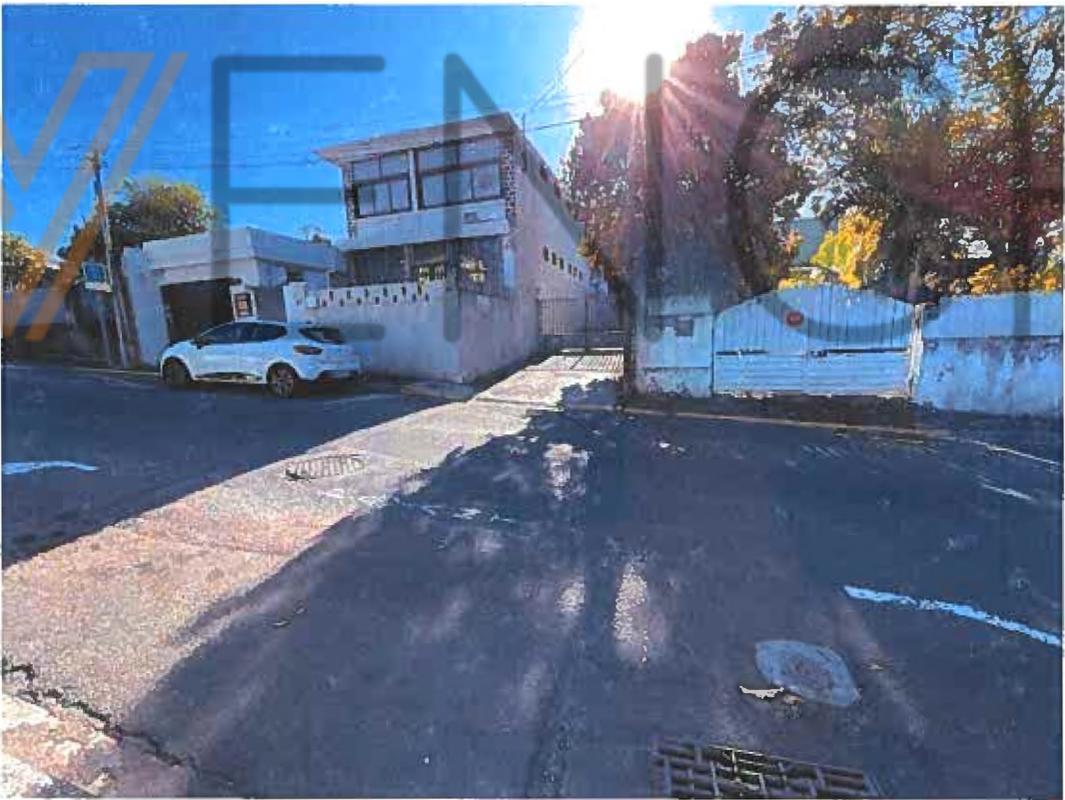
3.



4.



5.



6,



7.

SUPERFICIE ET CROQUIS DU BIEN ÉTABLIS PAR L'EXPERT

• Droptopix 22:47 Samedi 7 décembre

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez m ² * | Surface au sol m ² | Motif de non prise en compte |
|---------------------------------------|--|-------------------------------|--|
| Entrée | 6,08 | 6,08 | |
| Cuisine / Séjour | 26,79 | 26,79 | |
| Dégagement | 3,44 | 3,44 | |
| Débarras | 3,46 | 3,46 | |
| Salle de bain | 5,68 | 5,68 | |
| WC | 1,62 | 1,62 | |
| Chambre 1 | 10,17 | 10,17 | |
| Chambre 2 | 13,77 | 13,77 | |
| Varangue | - | 11,34 | Pièce dont la fonction rendue de la surface carrez |

Pour information, surface du jardin et de la terrasse 27,40 m².

Superficie privative en m² du lot:

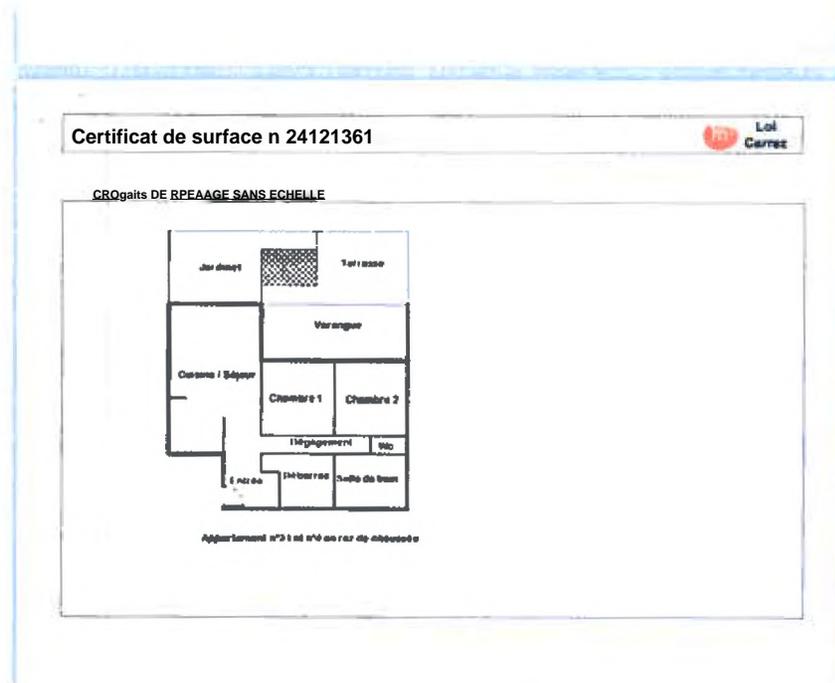
Surface loi Carrez total* : 71,01 m² (soixante et onze mètres carrés xéro un)
Surface au sol totale : 82,35 m² (quatre-vingt-deux mètres carrés trente-cinq)

Fait à SAINT-PIERRE, le 25/11/2024

Par M^{me} COUTEAU FABRICE

DIRE
Diagnostics Immobiliers
SAS au capital de 100 000 €
SIREN 800 817 083

1.



2.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Le logement est occupé depuis le 1er avril 2011 par les locataires Madame Renée Marie-Paule SALEZ et Monsieur Roger SALEZ, qui s'acquittent d'un loyer mensuel de 783€, tandis que la copropriété est gérée par le syndic DELMONTE IMMOBILIER, sans information disponible concernant les charges de copropriété.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

L'appartement est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel à plusieurs étages, construit vers 2009, doté d'un ascenseur et de places de parking en sous-sol. Ce logement présente de nombreux désordres, notamment des infiltrations d'eau provenant des façades et des niveaux supérieurs. (Photos ci-dessous).

ACCÈS DEPUIS LARUE

L'immeuble est implanté en retrait par rapport à la voie François Isautier. Un portail motorisé assure la sécurisation de la résidence. Une allée en béton conduit au hall d'entrée, aux places de stationnement en souterrain et aux logements.



1.



2.

HALL

Le hall d'entrée est accessible via une rampe ou un escalier. Le revêtement de sol est en carrelage, et les murs sont enduits de peinture. Une porte en aluminium assure la fermeture de l'intérieur. Les boîtes aux lettres sont installées à l'intérieur du hall.



1.



2.



3.



4.



5.

WENCH

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée, de couleur marron, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, 1 verrou.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche. Infiltrations

L'équipement électrique comprend deux interrupteurs simples, un point lumineux de type DCL, un disjoncteur.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une sonnette
- une niche avec porte coulissante
- un interphone



1.



2.



1

SÉJOUR

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche. Infiltrations

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par un châssis vitré, ouverture coulissante, châssis aluminium, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

L'équipement électrique comprend un point lumineux de type DCL, un ventilateur plafonnier avec lampe, un interrupteur double, deux interrupteurs simples, cinq prises électriques, une prise de télévision, une prise téléphone, une prise de fibre optique, 2 boutons de commande volets roulants.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une aération haute

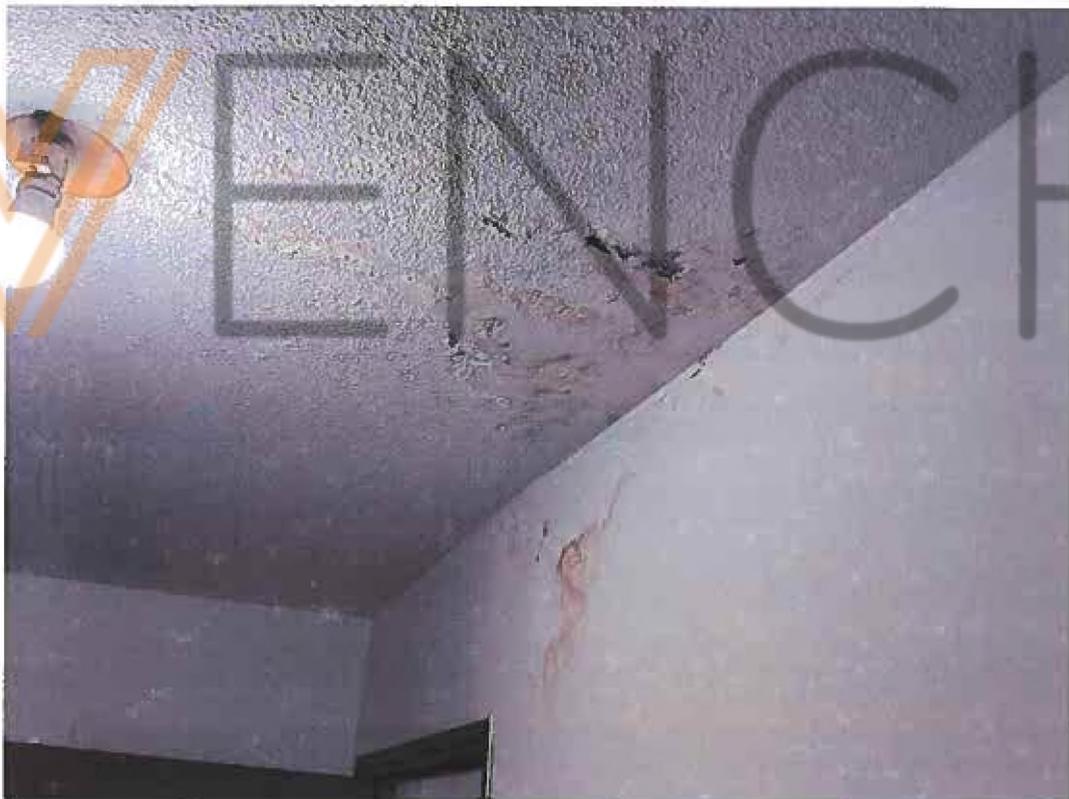
La pièce comprend une ouverture donnant sur la varangue : 2 vantaux coulissants en aluminium blanc avec volet électrique



1.



2.



3.

VARANGUE ET SÉCHOIR

Le sol est recouvert de dalles de pierre.

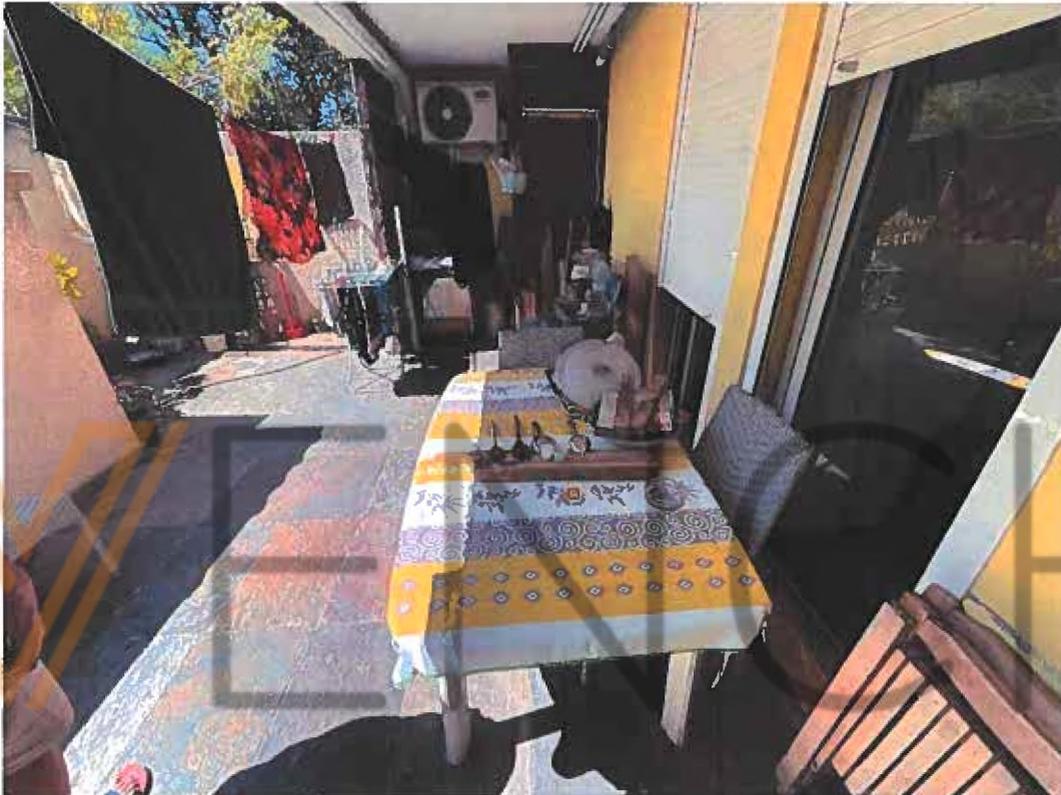
Les murs sont recouverts de peinture, de couleur jaune.

Le plafond est recouvert de peinture.

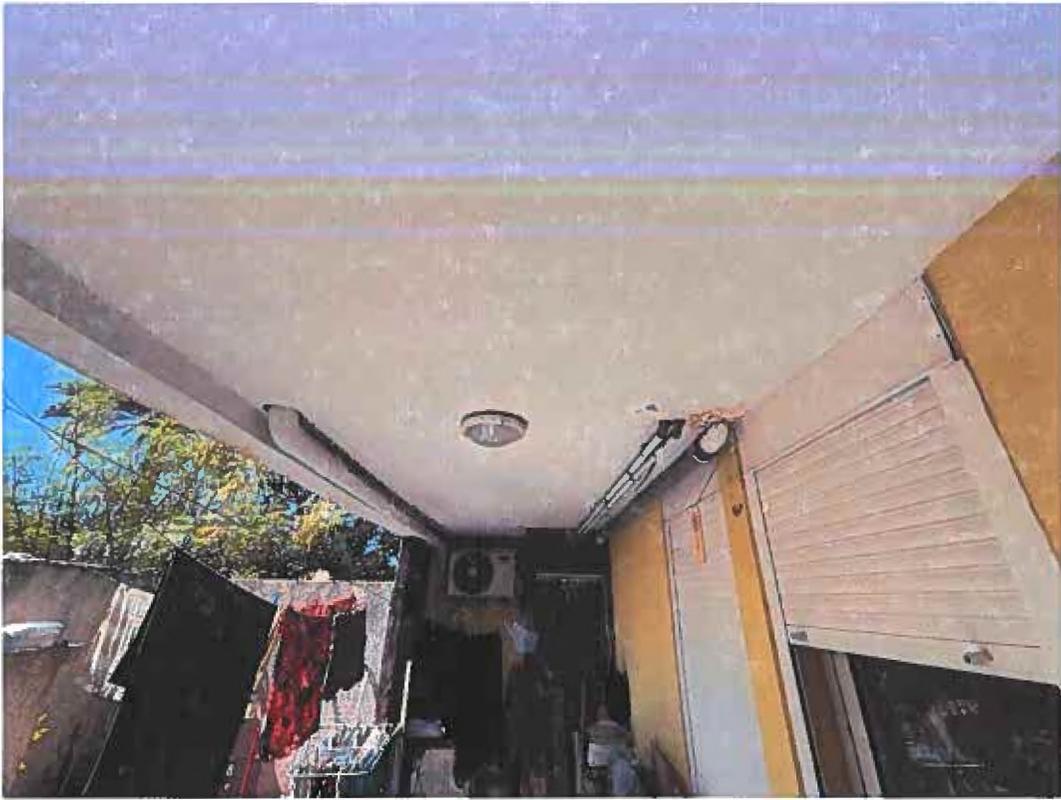
L'équipement électrique comprend un hublot, une prise électrique.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un ballon d'eau chaude



1.



2.



3,



4.

WENCH

COIN CUISINE

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche. Infiltrations

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un point lumineux de type DCL, une prise téléphone, sept prises électriques.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

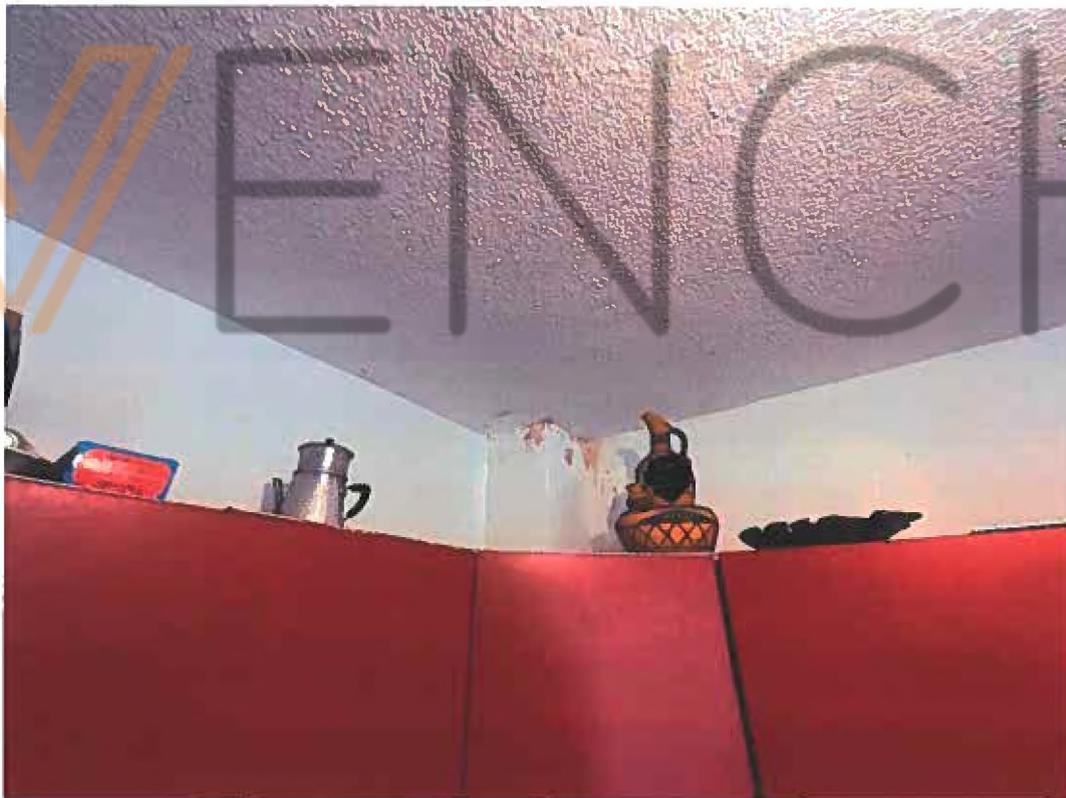
- un placard haut (cinq portes)
- un placard bas (deux portes, trois tiroirs)
- un évier en matériau de synthèse (un mitigeur)
- une plaque électrique
- un passe-plats



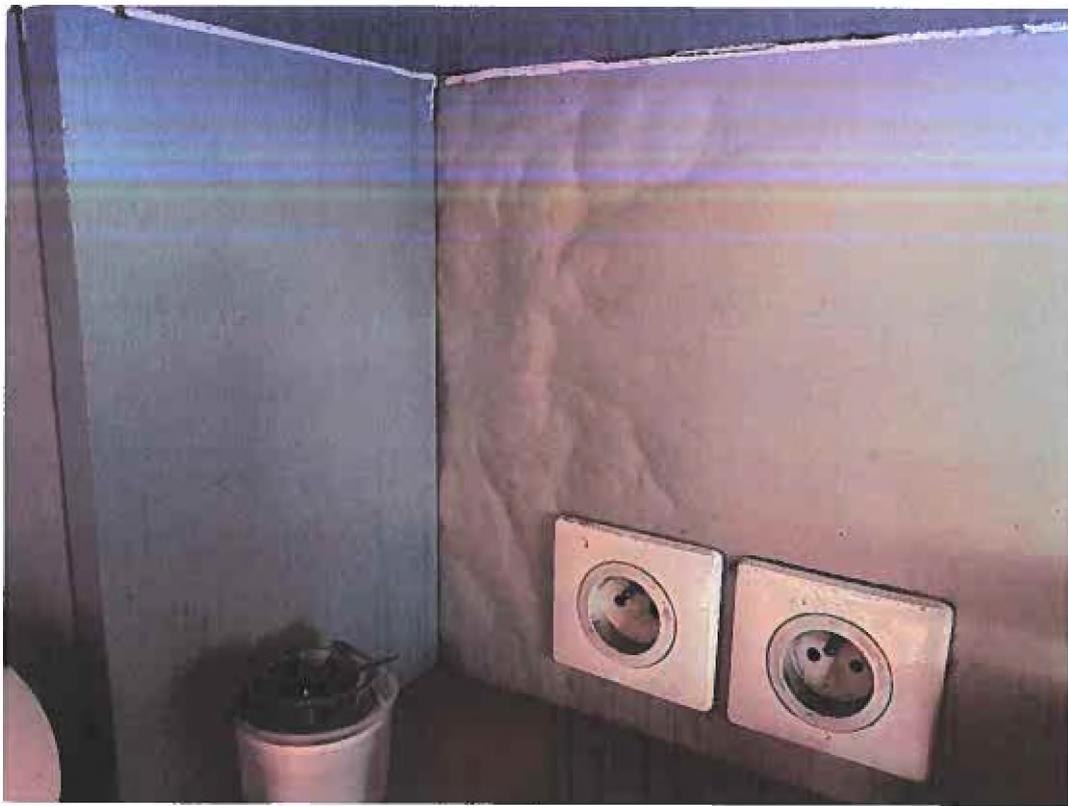
1.



2.



3.



4.

WENCH

COULOIR DE DISTRIBUTION

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un point lumineux de type DCL.



1,



2.

WENCH

CELLIER

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un point lumineux de type DCL.



1.

CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un ventilateur plafonnier avec lampe, trois prises électriques, deux prises téléphones.

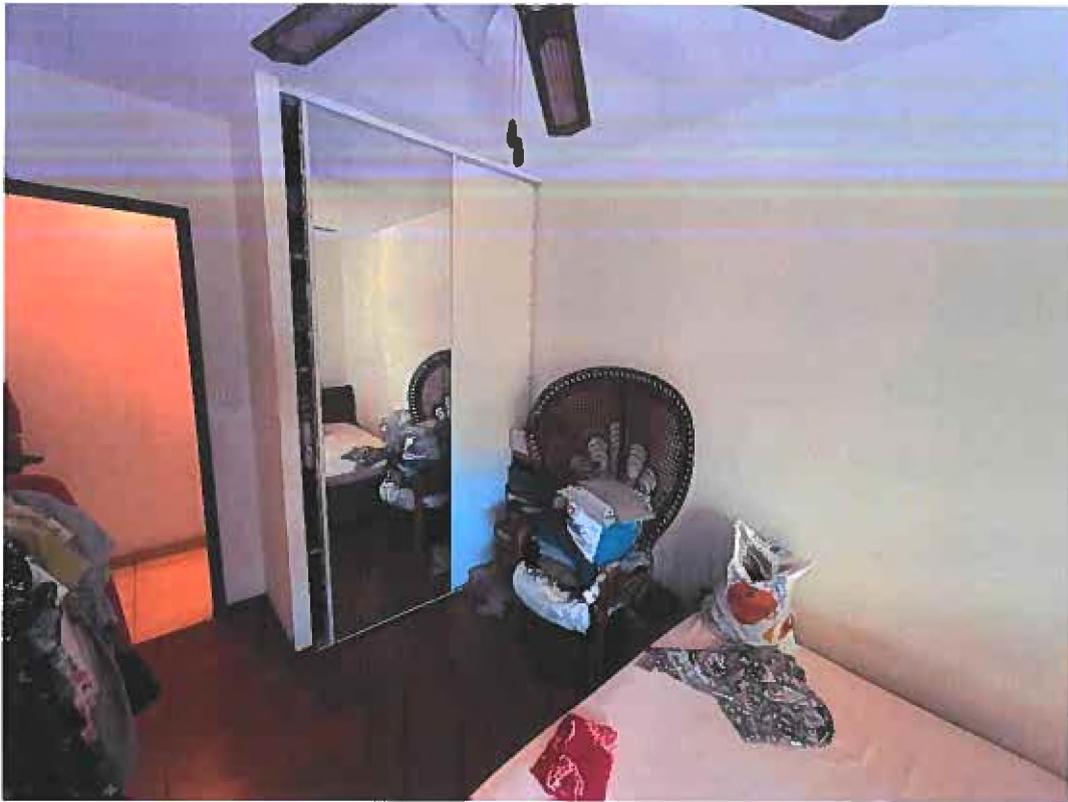
Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une niche avec porte coulissante

La pièce comprend une ouverture donnant sur la terrasse : porte vitrée avec volet électrique



1.



2.

WENCH

CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Les plinthes sont en carrelage, de couleur beige, en céramique.

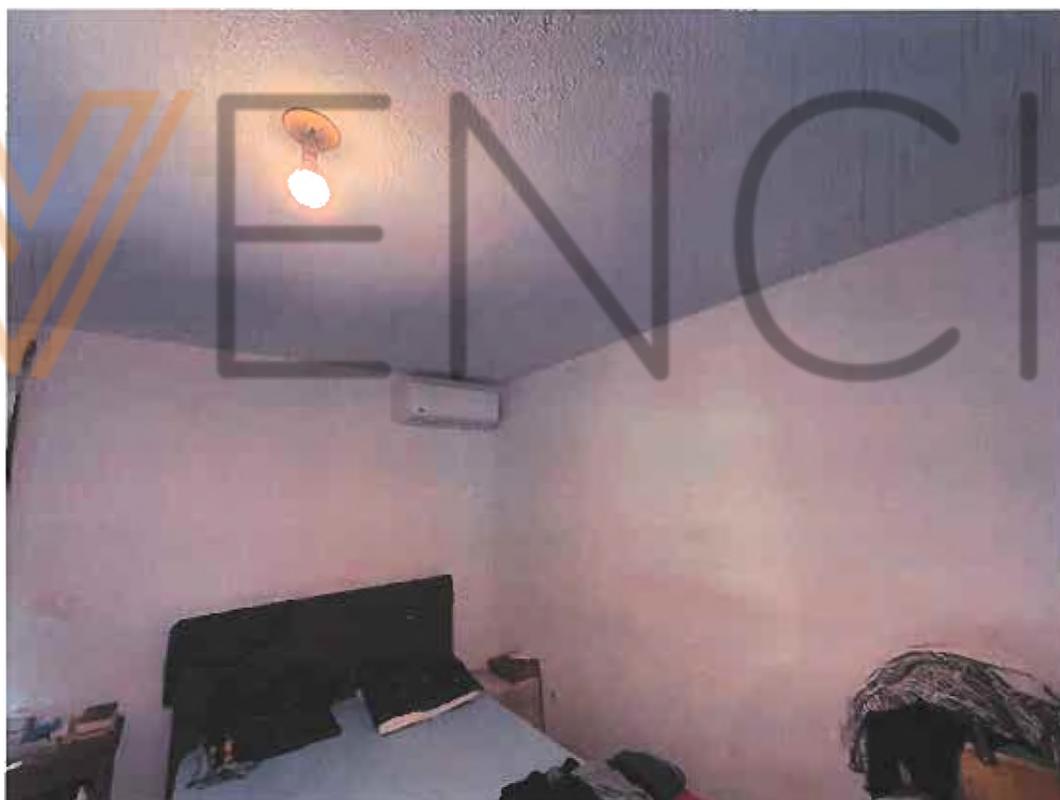
Les murs sont recouverts de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

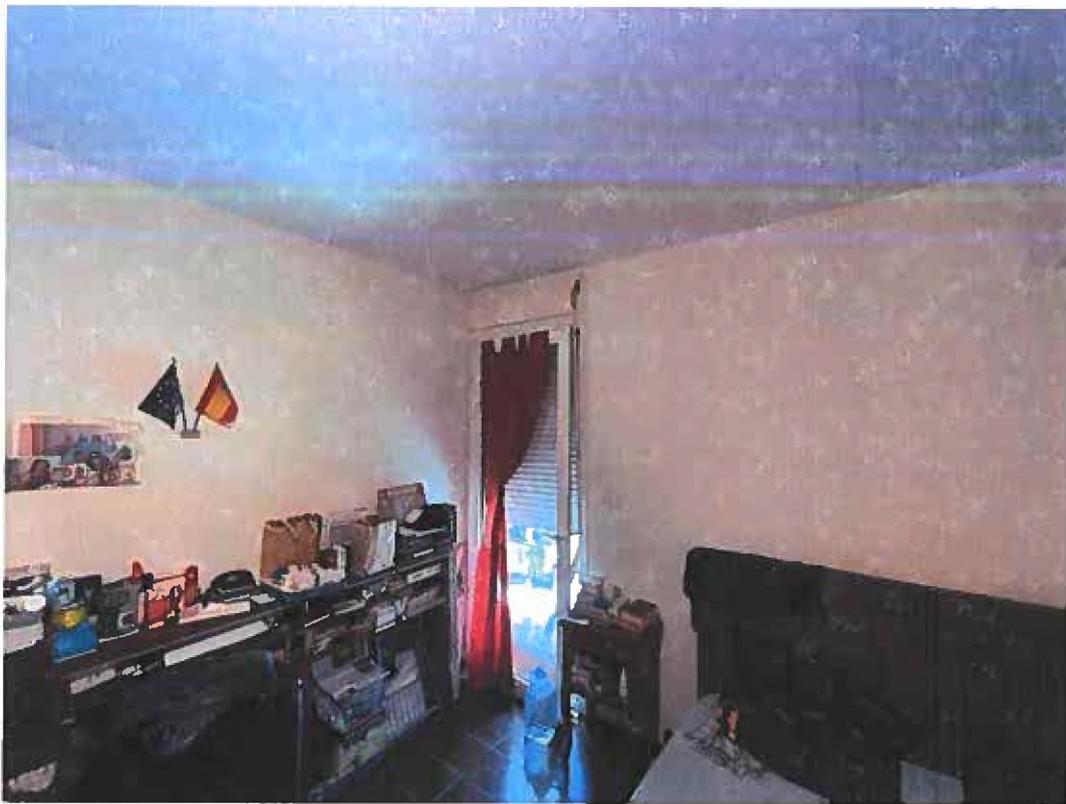
L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un point lumineux de type DCL, trois prises électriques, une prise téléphone.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une niche avec porte coulissante
- un climatiseur



1.



2.



3.

WC

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Une partie des murs est recouverte de faïence. Une autre partie des murs est recouverte de peinture, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, un point lumineux de type DCL.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une VMC
- un WC sur pied



f.



2.

VENCH

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte moulurée postformée, de couleur grise, ouverture battant simple, en pin, avec une poignée à bec de cane en métal.

Le bâti est en bois, peint.

Le sol est recouvert de carrelage, de couleur beige, en céramique, en forme de dalle.

Une partie des murs est recouverte de faïence. Une autre partie des murs est recouverte de peinture, de couleur blanche.

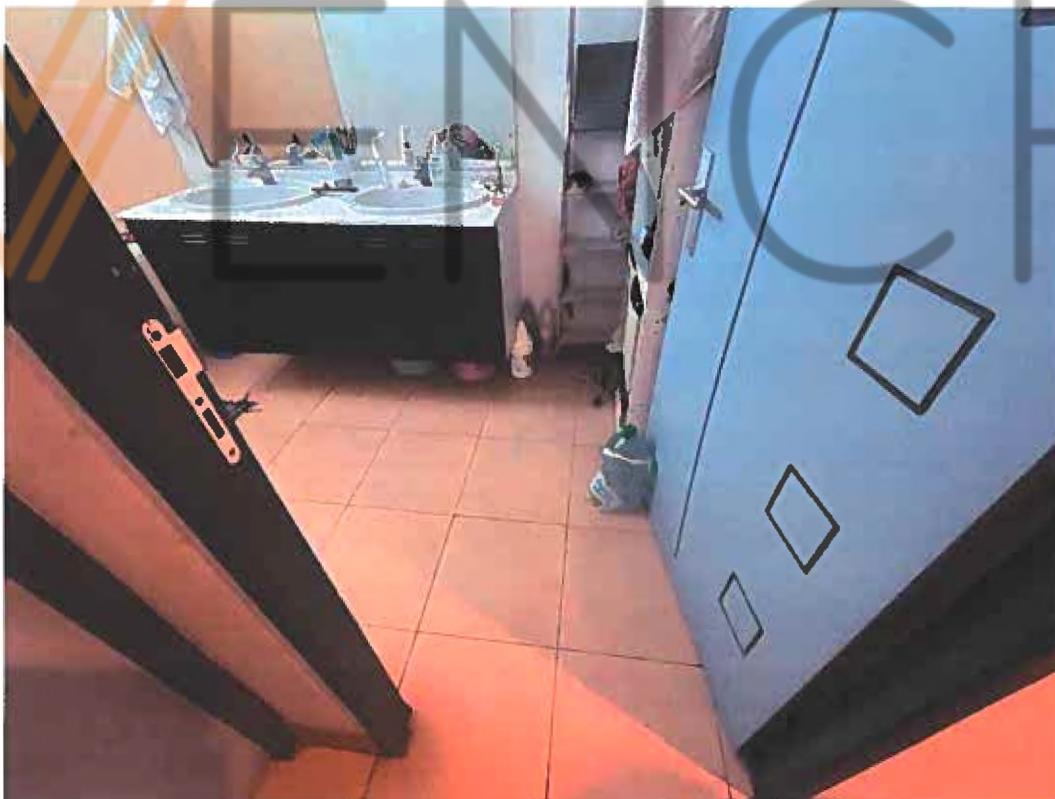
Le plafond est recouvert de peinture, de couleur blanche. Infiltrations

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par 1 jalousie en aluminium blanc.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple, une prise électrique.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- deux vasques
- un meuble sous-vasque :
- un miroir avec spot
- une baignoire en matériau de synthèse



1.



2.

JARDIN PRIVATIF ET EXCLUSIF

Cour intérieure engazonnée avec un dispositif central en béton servant de ventilation pour les parkings souterrains.



1..



2.

GARAGE : PLACE DE PARKING FACE À LA SORTIE D'ASCENSEUR AVEC INDICATION NUMÉRO 26

Parking désigné par les locataires, en deuxième sous-sol.
L'emplacement est ouvert avec un sol en béton gris et lisse.

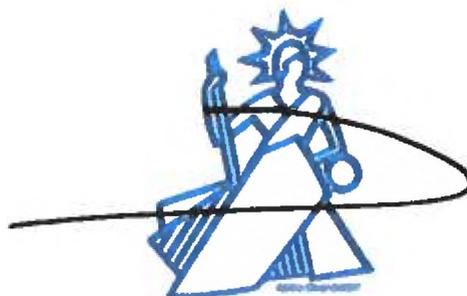


1.

REMARQUES GÉNÉRALES

- ordonnance sur requête
- diagnostic : mesurage, électricité, état des termites, ERP.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



OLIVIER BARET
Commissaire de Justice

WENCH

Le présent acte comprend 128 pages dont 91 pages d'annexes.

Annexes

VENCH

Résumé de l'expertise n° 24121361

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



Année de construction : ~2009

| |
|--|
| Désignation du ou des bâtiments |
| <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or" Commune : 97410 SAINT-PIERRE Section cadastrale DS, Parcele(s) n° 349 Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Apt n° 3 en rez-de-chaussée, Lot numéro 4 Périmètre de repérage : Tout l'appartement T3, la varangue, le jardin et le parking N-2 en sous-sol n° 26.</p> |

| | Prestations | Conclusion |
|---|---------------|--|
|  | Mesurage | Superficie Loi Carrez totale : 71,01 m ² Surface au sol totale : 82,35 m ² |
|  | Electricité | L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). |
|  | Etat Termites | Il a été repéré des indices d'infestation de termites. |
|  | E.R.P. | Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Mouvement de terrain) 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 Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011 ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien |

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24121361
Date du repérage : 25/11/2024
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 b 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

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 Art.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 : La Réunion
Adresse : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or"
Commune : 97410 SAINT-PIERRE
Section cadastrale DS, Parcelle(s) n° 349

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Apt n° 3 en rez-de-chaussée, Lot numéro 4

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : Société SARL
COMPAGNIE 1931
Adresse ; 10 rue du Colisée
75008 PARIS - 8EME

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

Nom et prénom : Maître BARET Olivier
Adresse : 9 rue Axel Dorseull
97410 SAINT PIERRE

Repérage

Périmètre de repérage : Tout l'appartement T3, la varangue, le jardin et le parking N-2 en sous-sol n° 26.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : COUTEAU FABRICE
Raison sociale et nom de l'entreprise :.. DIAGNOSTIC IMMOBILIER RÉUNION
Adresse : 9 bis rue des Myosotis
97432 Ravine des Cabris
Numéro SIRET : 898917083
Désignation de la compagnie d'assurance : MS Amlin Insurance SE
Numéro de police et date de validité : .. n°2024PIR00003/061 / 31/01/2025

Superficie privative en m³ du lot

Surface loi Carrez totale : 71,01 m³ (soixante et onze mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 82,35 m³ (quatre-vingt-deux mètres carrés trente-cinq)

Résultat du repérage

Date du repérage : **25/11/2024**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître BARET Olivier

Remarque :

- En l'absence de communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :
- la situation réelle n'a pas pu être comparée avec celle décrite dans ceux-ci,
 - le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant,
 - les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation,
 - notre cabinet s'engage à ne sous-traiter aucune mission

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

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez m2 | Surface au sol m2 | Motif de non prise en compte |
|---------------------------------------|--|-------------------|--|
| Entrée | 6,08 | 6,08 | |
| Cuisine / Séjour | 26,79 | 26,79 | |
| Dégagement | 3,44 | 3,44 | |
| Débarras | 3,46 | 3,46 | |
| Salle de bain | 5,68 | 5,68 | |
| Wc | 1,62 | 1,62 | |
| Chambre 1 | 10,17 | 10,17 | |
| Chambre 2 | 13,77 | 13,77 | |
| Varangue | - | 11,34 | Pièce dont la fonction l'exclue de la surface carrez |

Pour information : surface du jardinet et de la terrasse 27.40 m2.

Superficie privative en m2 du lot :

Surface loi Carrez totale : 71,01 m2 (soixante et onze mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 82,35 m2 (quatre-vingt-deux mètres carrés trente-cinq)

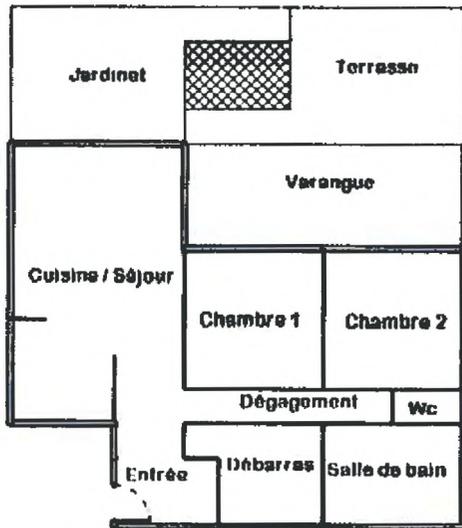
Fait à SAINT-PIERRE, le 25/11/2024

Par : COUTEAU FABRICE

DIRE
Diagnostic immobilier Réunion
9 bis rue des Myosotis 97432 Ravine des Cabris
Gsm 0092 94 95 92
NSIRET 898 917 083



CROQUIS DE REPERAGE SANS ECHELLE



Appartement n°3 Lot n°4 en rez-tte-chaussés

WENCH

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24121361
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 25/11/2024
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'Installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : Appartement

Adresse : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or"

Commune : 97410 SAINT-PIERRE

Département : La Réunion

Référence cadastrale : Section cadastrale DS, Parcelle(s) n° 349

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Apt n° 3 en rez-de-chaussée, Lot numéro 4

Périmètre de repérage : Tout l'appartement T3, la varangue, le jardin et le parking N-2 en sous-sol n°26.

Année de construction : ~2009

Année de l'installation : ~2009

Distributeur d'électricité : EDF

Parties du bien non visitées : Néant

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : Maître BARET Olivier

Adresse : 9 rue Axel Dorseull
97410 SAINT PIERRE

Téléphone et adresse internet : 0262250072

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de "intéressé") : Huissier

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : Société SARL COMPAGNIE 1931

Adresse : 10 rue du Cotisée
75008 PARIS - 8EME

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : COUTEAU FABRICE

Raison sociale et nom de l'entreprise : DIAGNOSTIC IMMOBILIER RÉUNION

Adresse : 9 bis rue des Myosotis
97432 Ravine des Cabris

Numéro SIRET : 89891708300013

Désignation de la compagnie d'assurance : MS Amlin Insurance SE

Numéro de police et date de validité : ..n°2024PIR00003/061 / 31/01/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert le 29/04/2021 jusqu'au 28/04/2028. (Certification de compétence CPDI 5969)

1

D. - Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'Installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'Installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation Intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- > les parties de l'Installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (bottes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- > les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- > inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

E. - Synthèse de l'état de l'Installation intérieure d'électricité**E.I. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

— L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.

r- l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.

— L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- S 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- S 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
 - 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
 - 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E .3. Les constatations diverses concernent :

Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.

Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

| N° Article (1) | Libellé et localisation (*) des anomalies | N° Article (2) | Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre |
|----------------|--|----------------|--|
| B6.3.1 a | Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones). Remarques : Eclairage salle de bain | | |
| 87.3 a | L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Remarques : Cache éclairage à refixer (débaras) | | |

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.I. - Informations complémentaires

| Article (1) | Libellé des Informations |
|-------------|---|
| BII al | L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA. |
| BII bl | L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur. |
| BII cl | L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm. |

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. - Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur electricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Constatation type EI. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

| NO Article (1) | Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 - Annexe C | 1 - Lae. NOUib |
|----------------|--|----------------|
| Néant | | |

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. - Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

Nota : 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.infb-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : 25/11/2024

Etat rédigé à SAINT-PIERRE, le 25/11/2024

Par : **COUTEAU FABRICE**

Cachet de l'entreprise

DIRE
 Diagnostic Immobilier Réunion
 935 rue des Myosotis - 97432 Ravine des Cabris
 Génie 06 92 94 95 92
 N°SIRET : 898 917 083 0001

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

| Correspondance avec le domaine d'anomalies (1) | Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|--|--|
| B.1 | Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'Incendie ou d'Intervention sur l'Installation électrique. |
| B.2 | Protection différentielle à l'origine de l'Installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'Isolément sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| B.3 | Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'Isolément sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| B.4 | Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies. |
| B.5 | Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégiée, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| B.6 | Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |
| B.7 | Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution. |
| B.8 | Matériels électriques vétuste ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution. |
| B.9 | Appareils d'utilisation situés dans des parties commune* et alimentés depuis les parties* privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution. |
| B.10 | Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'Installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution. |

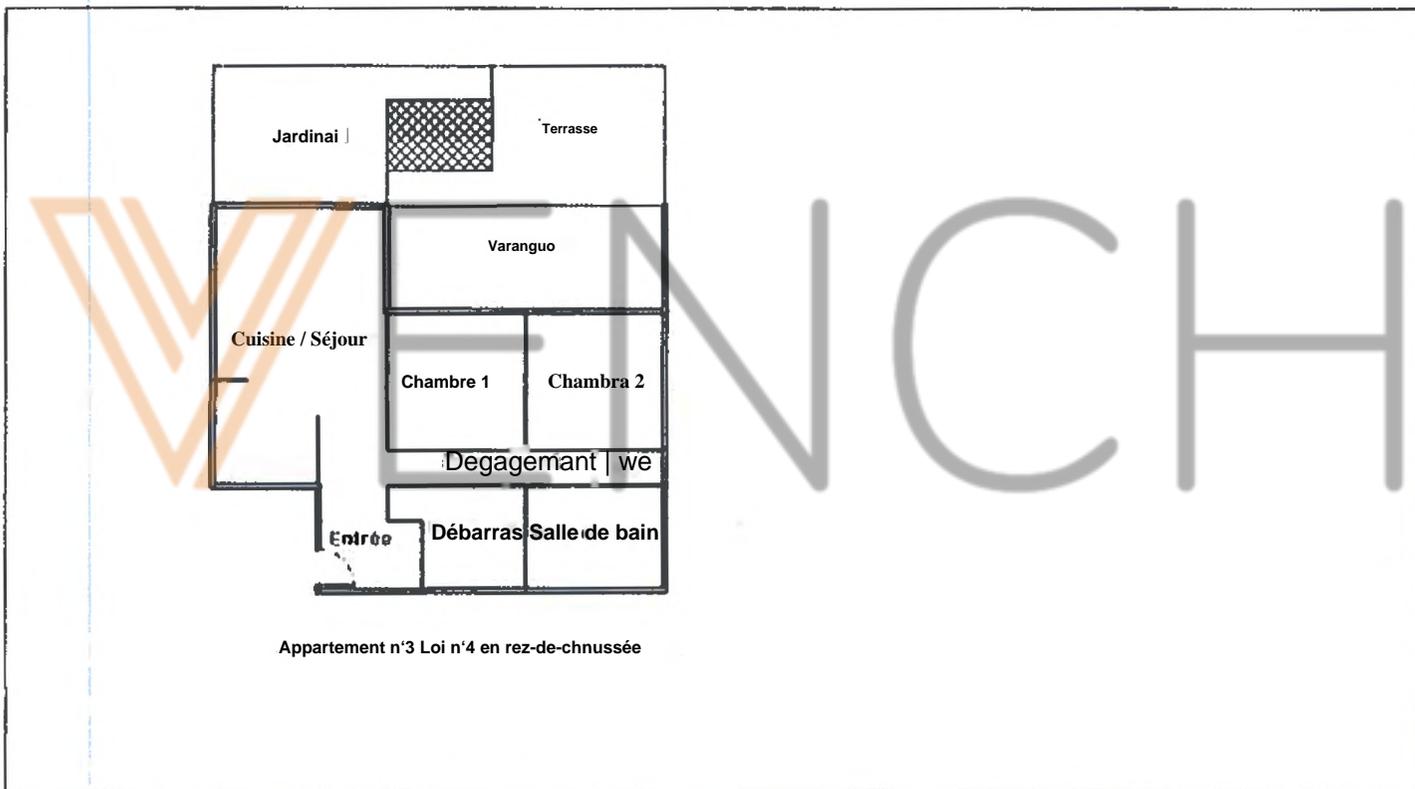
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

| Correspondance avec le groupe d'Informations (1) | Objectif des dispositions et description des risques encourus |
|--|--|
| 8.11. | <p>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p> <p>Sodés de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p> |

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage sans échelle



Annexe - Photos



Photo 001 Salle de bain

Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).

Remarques : Eclairage salle de bain



Photo 002 Débarras

L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Remarques : Cache éclairage à refixer (débarras)

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Il est recommandé :

- de remplacer l'éclairage de la salle de bain par du matériel adapté.
- de fixer durablement le cache éclairage (plafond débarras).

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples ;

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

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

Numéro de dossier : 24121361
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016
Date du repérage : 25/11/2024
Date de validité : 25/05/2025
Heure d'arrivée : 09 h 30
Temps passé sur site : 01 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : La Réunion
Adresse : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or"
Commune : 97410 SAINT-PIERRE

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... I Apt n° 3 en rez-de-chaussée, Lot numéro 4
Section cadastrale DS, Parcelle(s) n° 349

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Présence de traitements antérieure contre les termites

- Présence de termites dans le bâtiment

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... Habitation (partie privative d'Immeuble)
..... Tout l'appartement T3, la varangue, le jardin et le parking N-2 en sous-sol n° 26.

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-5 du CCH :

..... Néant

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : Société SARL COMPAGNIE 1931
Adresse : 10 rue du Colisée 75008 PARIS - 8EME

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Huissier

Nom et prénom : Maître BARET Olivier

Adresse : 9 rue Axel Dorseuil
97410 SAINT PIERRE

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : COUTEAU FABRICE
Raison sociale et nom de l'entreprise : .. DIAGNOSTIC IMMOBILIER RÉUNION

Adresse : 9 bis rue des Myosotis
97432 Ravine des Cabris

Numéro SIRET : 89891708300013

Désignation de la compagnie d'assurance : MS Amlin Insurance SE

Numéro de police et date de validité ; ...n°2024PIR00003/061 - 31/01/2025

Certification de compétence CPDI5969 délivrée par : I.Cert, le 31/05/2021

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

Liste des pièces visitées :

Entrée,
Cuisine / Séjour,
Dégagement,
Débaras,
Salle de bain,

Wc,
Chambre 1,
Chambre 2,
Varangue,
Jardinet et terrasse,
Sous-Sol (N-2) - Place de parking n° 26

| Bâtiment et parties de bâtiments visités (1) | Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2) | Résultats du diagnostic d'infestation (3) |
|--|---|--|
| Entrés | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint, crépi | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Culsipe / Séjour | Sol - Carrelage | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre, crédence en bols | Indices d'infestation de Termites souterraine identifiés sur la photo : PhTerOOI Détails : dégradation du bols (présence sur une partie de l'élément) présence piège termites |
| | Plafond - Béton peint, crépi | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - en Aluminium | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Porte - fenêtre en aluminium | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| Dégagement | Sol - Carrelage | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint, placoplâtre | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Débaras | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Salle de bain | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, faïence, placoplâtre | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - Jalousie en aluminium | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| Wc | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, faïence, placoplâtre | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bols | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Chambre 1 | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'Indices d'infestation de termites |

| Bâtiments et parties de bâtiments visités (1) | Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2) | Résultats du diagnostic d'infestation (3) |
|---|---|---|
| Chambre 1 | Fenêtre - en Aluminium | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bois | Absence d'Indices d'Infestation de termites |
| | Plinthe - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Chambre 2 | Sol - Carrelage | Absence d'Indices d'Infestation de termites |
| | Mur - Enduit peint, placoplâtre | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Fenêtre - en Aluminium | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Porte - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en bois | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Varangue | Sol - Carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton peint | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Plinthe - en carrelage | Absence d'indices d'infestation de termites |
| Jardin et terrasse | Sol - Carrelage, terre et herbe | Indices d'infestation de Termites souterrains identifiés sur la photo : PhTer002 Détails : Présence de pièges termites |
| | Mur - Béton peint, crépi | Absence d'indices d'Infestation de termites |
| Sous-Sol (N-2) - Place de parking n° 26 | Sol - Béton | Absence d'indices d'infestation de termites |
| | Mur - Béton peint, bois (OSB) | Absence d'Indices d'infestation de termites |
| | Plafond - Béton | Absence d'indices d'infestation de termites |

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

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

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

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- Les termites *souterrains*, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- Les *termites de bols sec*, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- Les termites *arboricoles*, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 13J-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux Intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрute sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрute.

Article L12C-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier Anéo de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 à L. 271-6.

Article L112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'État. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F.-I Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - I Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

| Localisation | Liste des ouvrages, parties d'ouvrages | Motif |
|--------------|--|-------|
| Néant | | |

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

| Localisation | Liste des ouvrages, parties d'ouvrages | Observations et constatations diverses |
|--------------|--|--|
| Néant | | |

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200. Les faces cachées des huisseries, des parquets, des plinthes, des plafonds et des parties doublées ne peuvent être vérifiées sans démontage.

L - Moyens d'Investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bols sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître BARET Olivier

Commentaires (Ecart par rapport à la norme,,,) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Menb'on 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 126-4 et L. 126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271 -6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : 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)

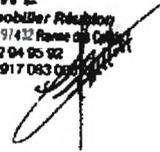
Visite effectuée le 25/11/2024.

Fait à SAINT-PIERRE, le 25/11/2024

Par : COUTEAU FABRICE

Cachet de l'entreprise

DIRE
Diagnostic Immobilier Réunion
9 bis rue des Myosotis - 97432 Ravine des Cabris
Gsm 0692 94 95 92
N°SIRET : 898 917 083 061



Annexe - Croquis de repérage sans échelle



Appartement n°3 Loi n°4 on rez-de-chausste

Annexe - Photos



Photo n° PhTer001
Localisation : Cuisine / Séjour
Ouvrage : Mur - crédence en bois
Parasite : Termites souterrains
Indices : dégradation du bois (présence sur une partie de l'élément)
présence piège termites



Photo n° PhTer002
Localisation : Jardin et terrasse
Ouvrage : Sol - terre et herbe
Parasite : Termites souterrains
Indices : Présence de pièges termites

Annexe - Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Etat des risques

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 L 125-7 et R 125-23 127 du Code de l'environnement



| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| Réalisé en Ligne* par | DIAGNOSTIC IMMOBILIER REUNION |
| Numéro de dossier | 24121361 |
| Date de réalisation | 03/12/2024 |
| Fin de validité | 02/06/2025 |

| | |
|----------------------|---|
| Localisation du bien | 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or" 97410 SAINT-PIERRE |
| Section cadastrale | DS 349 |
| Données GPS | Latitude -21.338947 - Longitude 55.473427 |

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Désignation du vendeur | Société SARL COMPAGNIE 1931 |
| Désignation de l'acquéreur | |

* Document réalisé en ligne par DIAGNOSTIC IMMOBILIER REUNION qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.

| EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES | | | | |
|---|--|----------------|------------|-------------|
| | zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 2 - Faible | • | Exposé | |
| | Commune à potentiel radon de niveau 3 | | Non Exposé | |
| PPRn | Inondation | Approuvé | Non exposé | - |
| PPRn | Inondation par submersion marine | Approuvé | Non exposé | - |
| PPRn | Mouvement de terrain | Approuvé | Exposé | Travaux (1) |
| PPRn | Mouvement de terrain Érosion ou Recul du trait de côtes et de falaises | Approuvé | Non exposé | - |
| INFORMATIONS PORTEES A CONNAISSANCE | | | | |
| - | Eruption volcanique | Informatif (2) | Exposé | - |
| - | Feux de forêts | Informatif (2) | Non exposé | - |
| - | Mouvement de terrain | Informatif (2) | Exposé | - |

(1) **Information Propriétaire** : Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux. Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé officiel (page 2) si "OU" ou "NON" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés. (Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de travaux".

(2) A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans le formulaire

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2016-337 du 06/07/2016

mis en vigueur le 27/12/2018

DEAL-
SPRINR

Adresse de l'immeuble

20 rue François Isaulier "Résidence Pavés dor"
97410 SAINT-PIERRE

Cadastre

DS
349

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRN : prescrit anticipé approuvé oui non
date : 01/04/2016

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondation Crue torrentielle Mouvement de terrain Avalanche
Sécheresse Cyclone (remontée de nappe) Feux de forêt
Séisme Volcan Autre
Cartographies des risques naturels. la parcelle est concernée uniquement par les mouvements de terrain à risque faible.

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels : oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM : prescrit anticipé approuvé oui non
date :

Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :
Mouvements de terrain Autre
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers : oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés : oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRI : prescrit et non encore approuvé oui non

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
Effet thermique Effet de surpression Projection Hque industriel

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRI approuvé : oui non
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : oui non
L'immeuble est situé en zone de prescription : oui non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés : oui non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location : oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :
très faible faible Zone 1 zone 2 zone 3 zone A zone 5
modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 : oui non

Information relative à la pollution de sols

Le bien est situé en secteur d'Information sur les sols (SE) : NC* oui non
*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côté (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côté et classée par décret n°2023-698 du 31 juillet : oui non
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme : NC* oui non
*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côté est :
A l'horizon de 30 ans entre 30 et 100 ans
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? : oui non
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? : oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'immeuble a-t-il donné lieu ou versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ? : oui non
*catastrophe naturelle mineure ou technologique

Documents à fournir obligatoirement

Cores Béas : Carte Sismicié, inondation. Mouvement de ferroin.

vendeur - acquereur

Vendeur : Société SARL COMPAGNIE 1931

Acquéreur

Date : 03/12/2024

Rn de validité 02/06/2025

Cet état à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe du contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis dès la première visite au potentiel acquéreur par le vendeur doit daler de moins de 6 mois et être actugisé. si nécessaire, tors de rétablissement do la promesse de vente du contrat préliminaire ou de l'acte authentique

traî des risques



En application des oncles L 125-5 L125-6.L 25-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article 121-22-5 du Code de Turbonisme
Attention | S'ils n'impliquent pas d'obfigation ou d'interdiction réglementaire porticulière, es aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés
dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble ne sont pas mentionnés par cet élot.

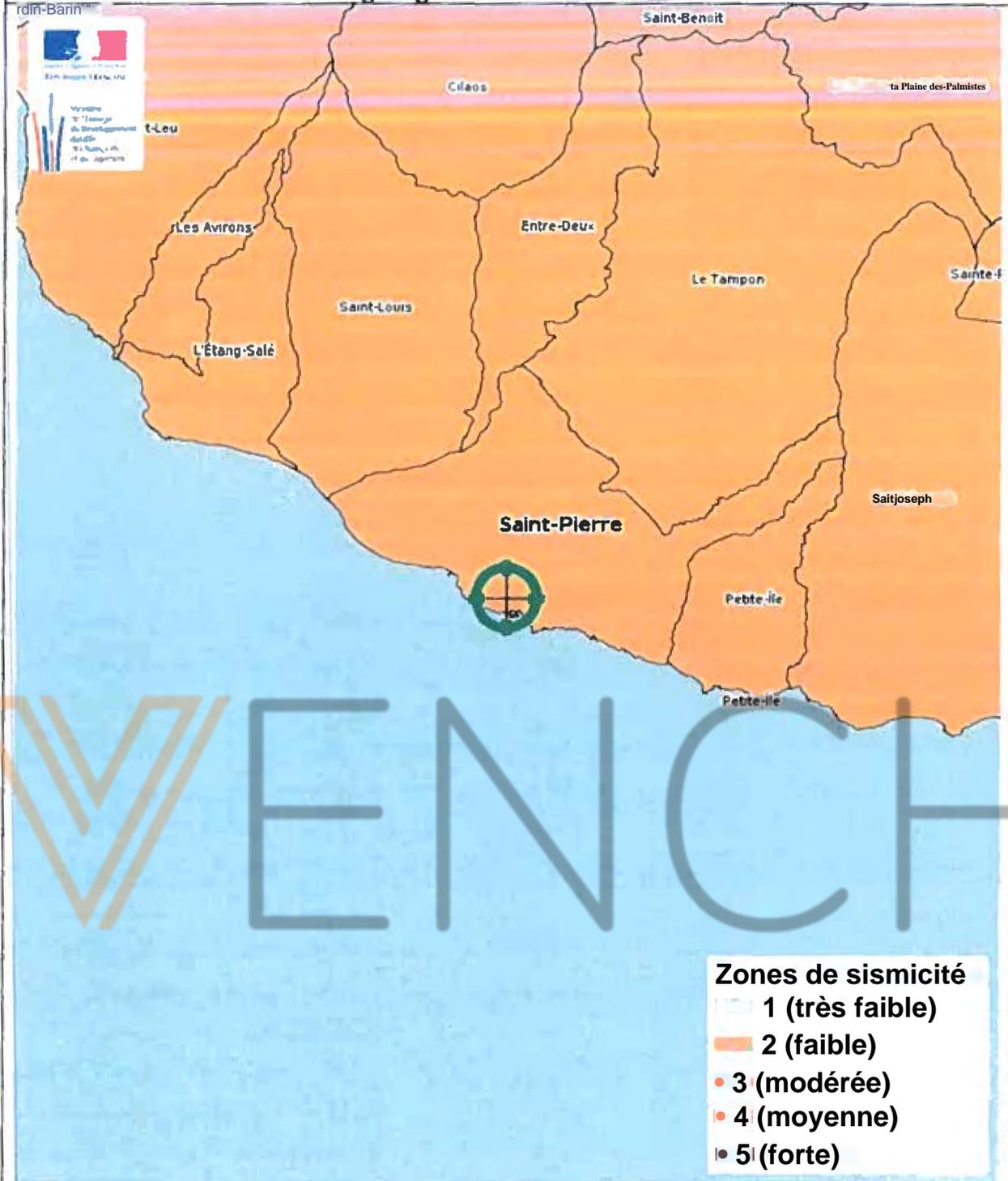
Extrait cadastral

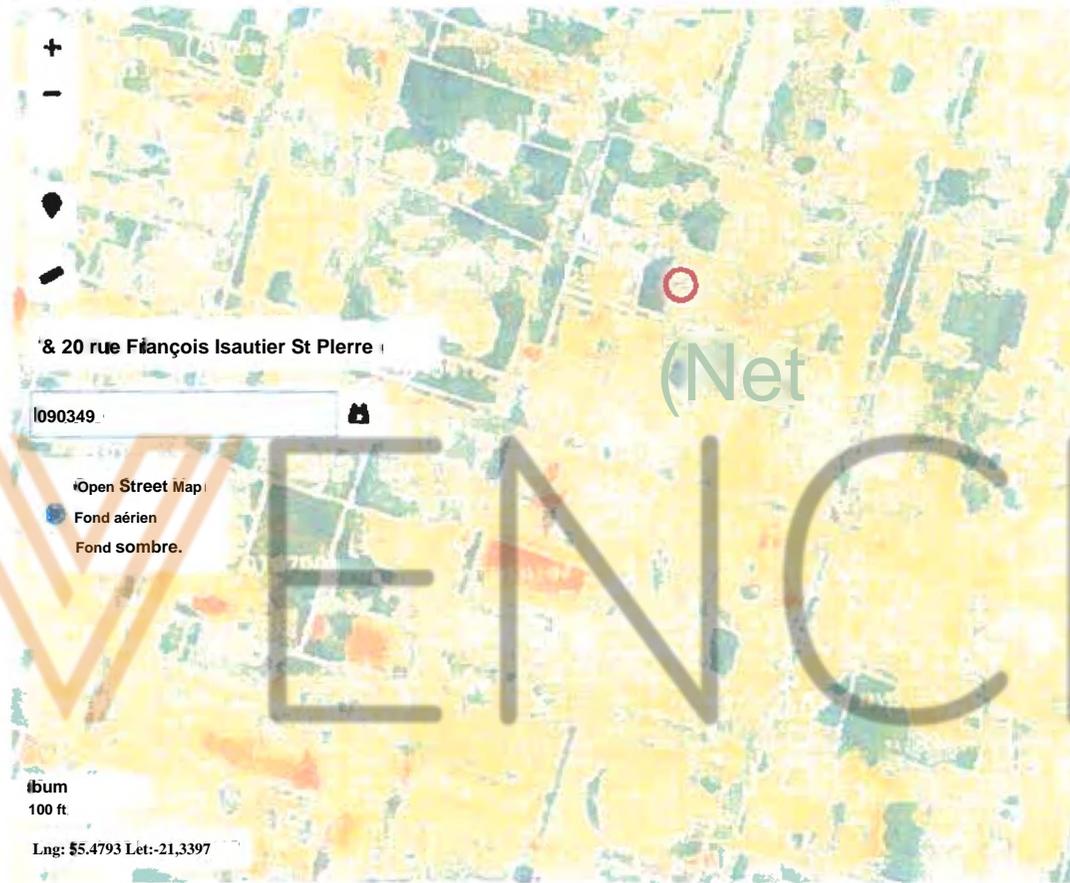
| | | | | |
|-------------|--------------|----------|-----|---|
| Département | La Réunion | Section | DS | Extrait de plan, donnée» |
| Commune | SAINT-PIERRE | Parcelle | 349 | IGN. Cadastre.gouv.fr |

Parcelle(s) supplémentaire(s) :



Zonage réglementaire sur la sismicité





- PPR approuvés
- Interdiction
- Prescription
- Aléas mouvement de terrain
 - Faible
 - Faible à modéré
 - Modéré
 - Moyen
 - Elevé
 - Très élevé
- Aléas inondation
 - Faible
 - Moyen
 - Fort
- Résiduel faible
- Résiduel moyen
- Résiduel fort
- Résiduel fort aggravé
- PPR bitoraux approuvés
 - interdiction
 - Prescription
- Raoul du trait de cote
- Fort
- Recul du trait de cote changement climatique
- Fort

Précautions d'utilisation;

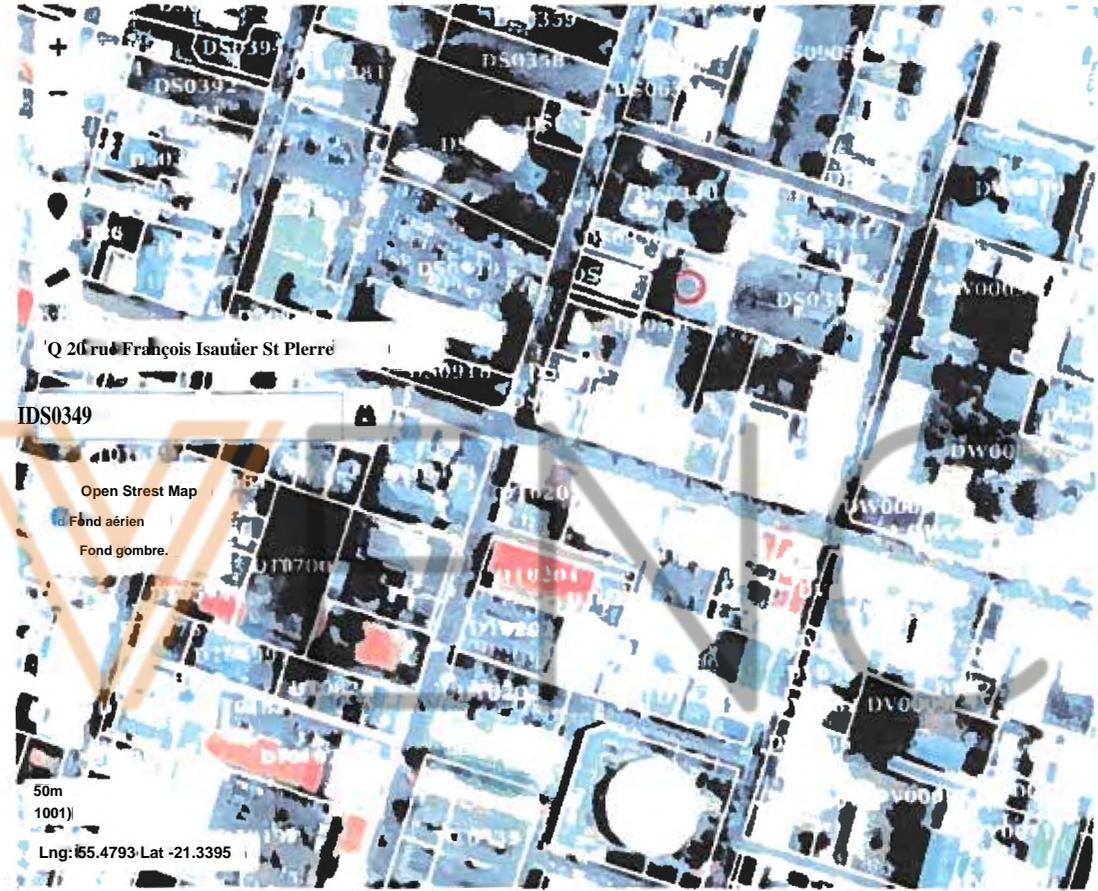
Les informations délivrées par ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

Les documents opposables aux tiers sont disponibles sur le site de la Préfecture de La Réunion à l'adresse suivante :

www.reunion.nrefgov.fr

03/11/2024 09.44

pirigeo.re:80el/map/PPR/PPR_COMNL/NE/7416.html



- PPR approuvés
- Interdiction
- Prescription
- Aléas mouvement de terrain
- Festa
- Faible a modere
- Modéré
- Moyen
- Elevél
- Très élevé
- Aléas Inondation
- Fable
- Moyen
- Fort
- Résiduel faible
- Résiduel moyen
- Résiduel fort
- Résiduel tort aggravé
- PPR littoraux approuvés
- Interdiction
- Prescription
- Recul du trait de côte
- Fort
- Recul du trait de cole changement climatique
- Fort

Q 20 rue François Isautier St Pierre

IDS0349

Open Strest Map
Fond aérien
Fond gombre.

50m
1001)
Lng: 55.4793-Lat -21.3395

< Précautions d'utilisation :

| Les informations délivrées par ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.

/ Les documents opposables aux tiers sont disponibles sur le site de la Préfecture de La Réunion à l'adresse suivante :

www.reunion.pref.gouv.fr

CARTE 2 DS 349 1

Ordre de mission

| | | |
|---|---|--|
| Objet de la mission : | | |
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites <input type="checkbox"/> Etat parasitaire <input type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) <input type="checkbox"/> Diag Assainissement <input type="checkbox"/> Sécurité piscines <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau | <input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques Diagnostic Technique (DTG) <input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique <input type="checkbox"/> Audit énergétique <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro <input type="checkbox"/> Ascenseur <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Sceller) <input type="checkbox"/> Radon |

| |
|--|
| Dorateur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) |
| Type : Huissier Nom / Société : Maître BARET Olivier Adresse : 9 rue Axel Dorseuil 97410 SAINT PIERRE Téléphone : 02.62.25.00.72 Fax : Mail : etudebaret@commissaire-justice.fr |

| | |
|---|---|
| Désignation du propriétaire | Désignation du ou des bâtiments |
| Nom / Société : Société SARL COMPAGNIE 1931 Adresse : 10 rue du Colisée CP : 75008 Ville : PARIS - 8EME Tel : Mail : | Adresse : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or" Code Postal : 97410 Ville : SAINT-PIERRE Département : La Réunion Précision : Apt n° 3 en rez-de-chaussée |

| |
|---|
| Mission |
| Personne à contacter (avec tel) : ..Maitre BARET Olivier Type de bien à expertiser : Habitation (partie privative d'Immeuble) Catégorie du bien : (IGH/ERP)Autres Date du permis de construire : ~2009 Section cadastrale : Section cadastrale DS, Parcelle(s) n° 349 Numéro de lot(s) : 4 Lots rattachés : Cave, • Garage, O Terrain, O Autre Périmètre de repérage : Tout l'appartement T3, ta varangue, ta jardin et te parking N-2 en sous-sol n° 26. Autres informations : Ascenseur, • Animaux 51 à 100 m2 Remise des clefs : Sur place, données par te locataire Date et heure de la visite : 3/11/2024 S 09 h 30 durée approximative 01 h 30 Précisions : |

| |
|---|
| Locataire |
| Nom / Société : Adresse : Code Postal : Ville : Téléphone : Mail : |

Paraphe du donneur d'ordre :

| |
|---|
| Administratif |
| Facturation : Propriétaire O Donneur d'ordre Notaire Facturation adresse : SCP OLIVIER BARET - 9 rue Axel Dorseuil - 97410 SAINT PIERRE Destinataire(s) des rapports : Propriétaire O Donneur d'ordre Notaire Agence Destinataire(s) adresse : Maître BARET Olivier - 9 rue Axel Dorseuil - 97410 SAINT PIERRE Destinataire(s) e-mail : etudebaret@commissaire-justice.fr Impératif de date : 02/12/2024 |

Information relative à tout diagnostic :

- * IE est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- * Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-change, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- * Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- x Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers,...)
- h Le diagnostiqueur devra désigner un représentant \$11 ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- * En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- X Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

- * B est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic de l'Installation intérieure d'électricité :

- X Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc).
- * Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à Saint Pierre le 22/11/2024

Signature du donneur d'ordre :

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n 24121361 relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 20 rue François Isautier "Résidence Pavés d'or" 97410 SAINT-PIERRE.

le soussigné, **COUTEAU FABRICE**, technicien diagnostiqueur pour la société **DIAGNOSTIC IMMOBILIER RÉUNION** 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 |
|-------------|-----------------------|-----------------------------|------------------|--|
| Electricité | COUTEAU FABRICE | 1.Cert | CPDI5969 | 28/04/2028 (Date d'obtention : 29/04/2021) |
| Termites | COUTEAU FABRICE | I.Cert | CPDI 5969 | 30/05/2028 (Date d'obtention : 31/05/2021) |

- Avoir souscrit à une assurance (MS Amlin Insurance SE n° n°2024PIR00003/061 valable jusqu'au 31/01/2025) 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 SAINT-PIERRE, le 25/11/2024

Signature de l'opérateur de diagnostics :

DiRE
Diagnostic : Jour, Réunion
9h8sredesyosols 97432 Ravine des Cabris
Garant 0002 94 95 92
NSIHET:808 91700300

LI

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 lui a 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 L271 -6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET EXPERTISES IMMOBILIÈRES

MS AMUN INSURANCE SE
22 rue Georges Picquart - 75017 Paris

Atteste que l'Adhérent/Assuré : **DIAGNOSTIC IMMOBIUER REUNION**
9 bis rue des Myosotis
97432 RAVINE DES CABRIS

N° SIREN : 898917083
Représentée par Monsieur Fabrice COUTEAU

Bénéficie, dans le cadre du contrat n° 2024PIR00003/061 souscrit par CAPRELE SAS pour le compte de l'Adhérent/Assuré, d'une garantie Responsabilité Civile pour ses activités de :

- L'établissement de « l'état relatif à la présence de termites » prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 133-1 et R. 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante » prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE
- L'établissement du « Dossier Technique Amiante » prévu par l'article R. 1334-25 du Code de la santé publique. Sont couverts dans le cadre de cette disposition, le diagnostic amiante réalisé avant démolition et le diagnostic amiante réalisé avant travaux A L'EXCLUSION DE TOUTE ACTIVITE D'EXTRACTION, D'EXPLOITATION ET D'ENLEVEMENT D'AMIANTE.
- L'établissement de « l'état de (installation intérieure d'électricité » prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'établissement de « l'état des risques et pollutions » prévu à l'article L. 125-5,1 et R. 125-24 du Code de l'environnement
- L'établissement du « certificat dit de la loi Carrez » réalisé en application des dispositions de l'article 46 de la loi du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997.
- L'établissement d'un « état parasitaire » (insecte xylophage et champignons lignivores).
- Le mesurage, réalisé dans le cadre de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, avant la mise en location du bien, de la surface habitable telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES :

| nisiAs A 11 s n 1 0 < , < s 1 U | MONTANTS | |
|---|---|---------------------------------|
| | FRAIS DE DEFENSE INCLUS | FRANCHISES PAR SINISTRE |
| RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE Garantie accordée par sinistre et par année d'assurance | 305 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance | 5000€ |
| RESPONSABILITÉ CIVILE EXPLOITATION [Garanties accordées par sinistre, sauf mention contraire | | |
| Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus avec les sous limitations suivantes : | 6 100 000 € | Néant |
| Faute inexcusable de l'employeur | 1 000 000 € par sinistre et par année d'assurance | Néant |
| Dommages matériels et immatériels consécutifs ou non | 500 000 € | 1 000 € |
| Dont Vol par préposé | 15 300 € | 750 € |
| Dont Dommages immatériels non consécutifs | 200 000 € | 1000€ |
| Dont Dommages aux biens confiés | EXCLU | SANS OBJET |
| Dommages résultant d'atteintes à l'environnement | 500 000 € par sinistre et par année d'assurance | 3 000€ |
| Dont Perte de documents ou de supports d'informations confiés | 100 000 € par sinistre et par année d'assurance | 2500€ |
| DEFENSE PENALE ET RECOURS Garantie accordée par litige et par année d'assurance | 30 000 € | Seuil d'intervention 1 500 € |

La présente attestation est valable pour la période du 01/02/2024 au 31/01/2025. sous réserve du paiement de la prime, et ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 25 janvier 2024
Pour l'Assureur,

MS Amlin Insurance SE
Succursale en France
22 rue Marie-Georges Picquart
75017 PARIS
T+33 (0)144 70114
RCS Paris 815 053 483

Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N CPDI5969 Version 004



Je soussignée, Juliette JANNOT, Directrice Générale d'I.Cert, atteste que :

Monsieur COUTEAU Fabrice

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert en vigueur (CPE DI DR 06 (cycle de 7 ans)), dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention Amiante Sans Mention (1)

Date d'effet : 29/04/2021 - Date d'expiration : 28/04/2028

Electricité

Etat de l'installation intérieure électrique (1)

Date d'effet : 29/04/2021 - Date d'expiration : 28/04/2028

Termites

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - Réunion (1)

Date d'effet : 31/05/2021 - Date d'expiration : 30/05/2028

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Ce certificat n'implique qu'une présomption de certification. Sa validité peut être vérifiée à l'adresse

<https://www.icert.fr/liste-des-certifies/>

Valide à partir du 12/10/2022.

I l'Antédu 24 décembre 2021 dansarsoflu n de catcalon de opbszteurs dedhgnatc tedave « de ongarsames deforanen « dacoed taton de» organ une de renficrbon



Certification de personnes
Diagnosticueur

Portée disponible sur www.icert.fr

Parc d'Affaires, Espace Performance - Bât K - 35760 Saint-Grégoire



CPEDIFR11 «Vf 8