

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

DOSSIER N° 2301851

████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████

Avocat poursuivant : ADAM DE VILLIERS Anne-Sophie
(réfs 22.01651/ASA)

Parcelles concernées : BI 850 et 851, rue François
Hoarau (97429) PETITE ILE

Jean MAYER · Vincent MAYER · Chloé TANAPIN
Commissaires de justice associés

Tél : 0262 92 14 14
Mail : etude@mayerassocies.fr
Siège : 57 rue Mazagran (97400) SAINT-DENIS

www.mayerassocies.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT QUATRE MARS

A LA DEMANDE DE :

SELARL HIROU, Mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Laurent HIROU,
Domicilié es qualité au 8 rue Labourdonnais à (97400) SAINT-DENIS,

Ayant pour Avocat Maître Anne-Sophie ADAM DE VILLIERS, Avocate au Barreau de Saint-Denis,
demeurant 123 route de l'Eperon - Immeuble Ze Bureau n°6 à ST GILLES LES HAUTS (97435)

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance n°16/2996 rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal mixte de Commerce de Saint-Pierre en date du 06/12/22 suite à une requête du 18/10/22, précédemment signifiée

REQUIS A L'EFFET D'ETABLIR UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF des lieux désignés comme suit :

Sur le Département de la Réunion - Commune de PETITE ILE, Piton des Goyaves, aux 44, 44 A, B et C
rue François Hoarau, un ensemble cadastré BI 850 et 851 d'une superficie totale de 00ha 05a 99ca,
ensemble l'immeuble y édifié

APPARTENANT A :

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné Maître Vincent MAYER, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL MAYER
TANAPIN, SIREN 400 447 603, titulaire de l'Office de Commissaires de justice sis 57 rue Mazagran
(97400) SAINT-DENIS,

CERTIFIE AVOIR PROCÉDE, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des
procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux
desquels j'ai établi la description qui suit :

I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN SAISI :

A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION - INFRASTRUCTURES BATIMENTS ET RESEAUX
ENVIRONNANTS :

-Commune et Zone : implanté sur la Commune de PETITE ILE, population totale estimée à 12 518
habitants (Sources : Insee, recensement de la population, populations légales des
arrondissements et des cantons en vigueur à compter du 1er janvier 2022 - date de référence
statistique : 1er janvier 2019)



-Infrastructures / bâtiments d'intérêt à proximité immédiate : NEANT

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en un ensemble foncier (parcelles cadastrées BI 850 et 851), d'une contenance cadastrale totale de 05a99ca, sur lequel est édifié un immeuble d'habitation comprenant un total de 4 appartements portant les numéros de voirie 44, 44 A, 44 B et 44 C de la rue François Hoarau à La Petite Ile, et consistant en :

*au numéro 44 : appartement T3 d'une surface totale habitable de 65.66m²

*au numéro 44 A : appartement T3 d'une surface totale habitable de 51.35m²

*au numéro 44 B : appartement T3 d'une surface totale habitable de 51.36m²

*au numéro 44 C : appartement T2 d'une surface totale habitable de 37.02m²

La surface totale habitable relevée par diagnostiqueur étant de 205,39m², outre 93,18m² de surface non prise en compte

Cliché de l'immeuble :



II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI / SYNDIC :

L'ensemble immobilier (donc chaque appartement qu'il comprend) est actuellement géré par la SAS IMMO LOTUS DES ILES, SIREN 832 408 637, 39 rue Augustin Mondon (97480) SAINT-JOSEPH
Coordonnées : 0262 98 75 36 / 0693 46 59 60 / mail : immolotusdesiles@gmail.com

Le gestionnaire immobilier nous confirme que l'ensemble foncier constitue la propriété exclusive de [REDACTED] de sorte que l'ensemble n'est pas en copropriété et qu'il n'existe de fait pas de Syndic de copropriété.

L'occupation des appartements est la suivante (le montant du loyer est rappelé en début de descriptif de chaque appartement, copie des baux étant par ailleurs annexées au présent) :

*au numéro 44 : loué à RAGOUE Julien et BONMALAIS Laurie

*au numéro 44 A : loué à PRUGNIERES Lathmie

*au numéro 44 B : loué à ETHEVE Frédérique

*au numéro 44 C : loué à VELNA Marie Murielle

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendu à la date portée en tête du présent procès-verbal rue François Hoarau à PETITE-ILE (97429), où étant en présence de Monsieur Alain FAURE, diagnostiqueur au sein du cabinet AGENDA, et de chacun des locataires dénommés ci-après qui nous ont laissé accéder aux lieux afin d'accomplissement de notre mission, j'ai établi le descriptif qui suit :

Nota bene : sont reprises au présent descriptif la localisation et la désignation de chaque pièce telle que figurant aux planches de repérage du diagnostiqueur (se reporter au rapport diagnostic en annexe)

APPARTEMENT N°44 BIS :

Occupante : ETHEVE Frédérique

Loyer tel que figurant au bail : 650€ TTC

Surface habitable relevée par expert : 51.36m²

Observation générale : l'appartement est de manière générale sombre et l'atmosphère humide, il existe en de nombreux endroits des infiltrations par capillarité ou depuis la toiture

Chambre R2 :

Sol : carrelage d'état correct pour sa partie apparente

Murs : recouverts de papier peint, mauvais état

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, nombreuses vis dans le plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre

Porte : peinture des 2 faces d'état correct

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce



WC :

Sol : carrelé, intègre

Murs : carrelés sur environ 60% de leur hauteur, carrelage intègre ; le surplus est peint, peinture d'état moyen, présence de nombreuses salissures

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux mural

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées

Porte : peinture des 2 faces tachée

Sanitaires : 1 WC d'aspect ancien, intègre

1 étagère murale en mauvais état

Salle de bains :

Sol : caillebotis bois, d'état moyen, très humide

Murs : carrelés sur environ 60% de leur hauteur, carrelage intègre, joints moisissés/très sales ; le surplus est peint, peinture en mauvais état, nombreux points d'humidité

Sous-face de plafond : peinture à refaire, nombreux points d'humidité

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Sanitaires : 1 arrivée & 1 évacuation d'eau, 1 baignoire mauvais état fond tâché et oxydé ; 1 lavabo, intègre

Chambre R3 :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente

Murs : peintures à refaire, nombreuses traces d'infiltrations en partie basse des murs avec effritement de la peinture

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 porte à battant unique châssis alu ; 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce

Séjour R1 :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente

Murs : peintures à refaire, nombreuses salissures

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce

Cuisine :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente, quelques carreaux tâchés (traces d'oxydation)

Murs : faïence murale sur environ 80% de la hauteur du mur du fond, intègre, le surplus étant peint avec peinture d'état moyen, sales

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, traces de reprises

Eclairage : 1 néon au plafond



Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre
Équipements : 1 paillasse béton carrelé en L intégrant 1 plaque de cuisson au gaz ; 1 évier inox
Prises électriques : 5

Cour :

Sol : état brut de béton
Murs : parpaings enduits ; murs humides, présence de mousse et fougères
Couverture : tôles ondulées fixées sur pannes bois et tubes carrés, le tout en mauvais état, plusieurs pannes pourries et morceaux de tôles manquants
1 chauffe-eau électrique

Entrée ouverte :

Sol et plinthes : carrelage intègre
Murs : peintures en mauvais état
Sous-face de plafond : lambris bois, d'état moyen
Éclairage : 1 point lumineux au plafond
Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement

Varangue fermée :

Sol : pour partie en carrelage (intègre), pour partie en caillebotis bois état moyen)
Murs : peintures en mauvais état
Ouvertures : 1 série de baies vitrées châssis alu avec fenêtres châssis alu 2 battants
Sous-face de plafond : contreplaqué en très mauvais état, pourri en plusieurs endroits, existence d'infiltration d'eau par la toiture
Couverture : tôles ondulées sur pannes métalliques
Éclairage : 1 néon au plafond
Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement

« Cave » :

Il s'agit en réalité d'un bassin de piscine couvert par le caillebotis de la varangue ci-dessus, lequel bassin est à l'état brut de béton et n'est pas en eau, faisant office de « cave » ; je ne discerne aucun escalier permettant d'y descendre

APPARTEMENT N°44 :

Occupants : BONMALAIS Laurie et RAGOU Julien

Loyer tel que figurant au bail : 750€ TTC

Surface habitable relevée par expert : 65.66m²

Chambre R3 :

Sol et plinthes : carrelage d'état correct
Murs : peintures d'état correct
Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, présence de traces d'humidité + infiltrations
Éclairage : 1 point lumineux au plafond
Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre
Porte : peinture des 2 faces d'état correct



Prises électriques : au moins 2 prises électriques

Chambre R2 :

Sol et plinthes : carrelage d'état correct

Murs : peintures d'état correct

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, présence de traces d'humidité

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre, défendue de l'extérieur par des volets alu 2 battants

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Prises électriques : au moins 2 prises électriques

Salle de bains :

Sol : carrelage intègre, présence de moisissures

Murs : carrelés sur environ 70% de leur hauteur, carrelage intègre mais joints moisis/ sales, certains carreaux présentant des éclats ; le surplus est peint, peinture en mauvais état, nombreux points d'humidité

Sous-face de plafond : peinture à refaire, nombreux points d'humidité

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Sanitaires : 1 baignoire d'angle, intérieur taché / état moyen, 1 lavabo

WC :

Sol : carrelé, intègre

Murs : peintures murales d'état correct, faïence intègre

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu à 4 lames vitrées opaques

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Sanitaires : 1 WC d'aspect ancien, intègre

Cuisine :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente

Murs : peinture d'état moyen, salissures en partie basse et à mi-hauteur

Sous-face de plafond : peinture à refaire, traces de reprises visibles

Eclairage : 2 points lumineux

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre, défendue de l'extérieur par des volets alu 2 battants ; 1 porte vitrée châssis à alu à 2 pans coulissants

Equipements : 1 paillasse en L , éléments hauts et bas en mauvais état, dégradés ; 1 évier inox 2 bacs, 1 hotte inox très sale

Prises électriques : au moins 5 prises électriques

Coin séjour :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente

Murs : peintures à refaire, nombreuses salissures

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, plusieurs taches ainsi qu'une auréole d'infiltration au pourtour du point lumineux



Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre, défendue de l'extérieur par un volet roulant métallique

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce

Balcon (terrasse n°2) sur le plan :

Sol : carrelage intègre

Murs : peintures à refaire, plusieurs taches et trous rebouchés

Sous-face de plafond : lambris bois d'état correct

Eclairage : 1 hublot lumineux, cache manquant

Garde-corps alu, d'état moyen

Terrasse (n°1) :

Sol : carrelage intègre

Murs : peintures à refaire, plusieurs taches et trous rebouchés

Sous-face de plafond : lambris bois d'état correct

Eclairage : 2 hublots lumineux

Garde-corps alu, d'état moyen

Cour / entrée / stationnement :

Le numéro 44 accessible par un portail métallique coulissant automatisé ouvrant sur une pente en béton en haut de laquelle 2 véhicules peuvent stationner ; depuis la plateforme où stationnent les véhicules, l'appartement est accessible par un escalier en béton carrelé, d'état moyen ;

APPARTEMENT N°44 C

Occupante : VELNA Marie Murielle

Loyer tel que figurant au bail : 600€ TTC

Surface habitable relevée par expert : 37m²

Chambre R2 :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente

Murs : peintures d'état correct

Sous-face de plafond : peinture d'état moyen, traces de reprises visibles

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Prises électriques : non dénombrables compte tenu de l'encombrement de la pièce

Salle de bains :

Sol : carrelage intègre

Murs : carrelés sur environ 70% de leur hauteur, carrelage intègre; le surplus est peint, peinture d'état correct

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond



Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées
Porte : peinture des 2 faces d'état correct
Sanitaires : 1 baignoire d'angle, intérieur taché / état moyen, 1 lavabo
Je dénombre 1 prise électrique, non étanche

WC :

Sol : carrelé, intègre
Murs : peintures murales d'état correct, faïence intègre
Sous-face de plafond : peinture d'état correct
Ouvertures : 1 jalousie châssis alu à 4 lames vitrées opaques
Porte : peinture des 2 faces d'état correct
Sanitaires : 1 WC d'aspect ancien, intègre mais couvercle réservoir déposé

Terrasse :

Sol : carrelage intègre
Murs : peintures d'état correct
Sous-face de plafond : lambris bois en place
1 Garde-corps alu mal fixé

Escalier permettant l'accès à l'appartement :

Escalier ¼ tournant en béton, marches carrelées, noircies

Cour / espace de stationnement :

Le sol est à l'état de béton brut, 1 jardinière avec quelques plants
Il n'existe qu'un seul espace de stationnement, défendu par un volet roulant métallique, qui défend d'ailleurs l'accès à l'appartement lui-même

APPARTEMENT N°44 A :

Occupante : PRUGNIERES Lathmie

Loyer tel que figurant au bail : 650€ TTC
Surface habitable relevée par expert : 51.35m²

Chambre R3 :

Sol et plinthes : carrelage d'état correct, intègre
Murs : peintures à refaire, nombreuses salissures
Sous-face de plafond : peinture en mauvais état, je relève en un endroit une auréole d'infiltration avec peinture pochée / cloquée
Eclairage : 1 point lumineux au plafond
Porte : peinture des 2 faces d'état correct
Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre
Prises électriques : au moins 2 prises électriques

Coin séjour / cuisine R1 :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente
Murs : peintures à refaire, plusieurs salissures
Sous-face de plafond : peinture d'état correct



Eclairage : 2 points lumineux au plafond

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre ; 1 porte baie vitrée châssis alu 2 pans coulissants donnant sur l'extérieur

Prises électriques : au moins 5 prises électriques côté cuisine, côté salon au moins 2 prises électriques + 1 RJ45 + boîtier fibre

Equipements côté cuisine : 1 paillasse en L en béton carrelée, éléments hauts et bas mauvais état, 1 plaque de cuisson 4 feux au gaz, 1 évier inox 2 bacs

WC :

Sol : carrelé, intègre

Murs : carrelés sur environ 70% de leur hauteur, carrelage intègre ; le surplus est peint, peinture d'état correct

Sous-face de plafond : peinture d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées

Porte : peinture des 2 faces tachée

Sanitaires : 1 WC d'aspect ancien, intègre

Salle de bains :

Sol : carrelage intègre

Murs : carrelés sur environ 70% de leur hauteur, carrelage intègre, joints moisis ; le surplus est peint, peinture en mauvais état, nombreux points d'humidité ainsi que traces et auréoles d'infiltrations

Sous-face de plafond : peinture à refaire, nombreux points d'humidité

Ouvertures : 1 jalousie châssis alu 4 lames texturées

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Sanitaires : 1 arrivée & 1 évacuation d'eau, 1 baignoire mauvais état fond tâché et oxydé ; 1 lavabo, intègre

Chambre R2 :

Sol et plinthes : carrelage intègre d'état correct pour sa partie apparente, quelques taches sur certains carreaux

Murs : peintures à refaire, nombreuses salissures

Sous-face de plafond : peinture à refaire

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 porte à battant unique châssis alu ; 1 baie vitrée châssis alu à 2 pans coulissants, vitrage intègre

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Prises électriques : au moins 2 prises électriques et 1 RJ45

Entrée ouverte :

Sol et plinthes : carrelage intègre

Murs : peintures d'état correct

Sous-face de plafond : lambris bois, d'état correct

Eclairage : 1 point lumineux au plafond



Varangue :

Sol : caillebotis bois d'état correct

Murs : peintures d'état correct

Sous-face de plafond : peinture en mauvais état, nombreux trous non rebouchés

« Cave » :

Il s'agit en réalité d'un bassin de piscine couvert par le caillebotis de la varangue ci-dessus, lequel bassin est à l'état brut de béton et n'est pas en eau, faisant office de « cave » ; je ne discerne aucun escalier permettant d'y descendre

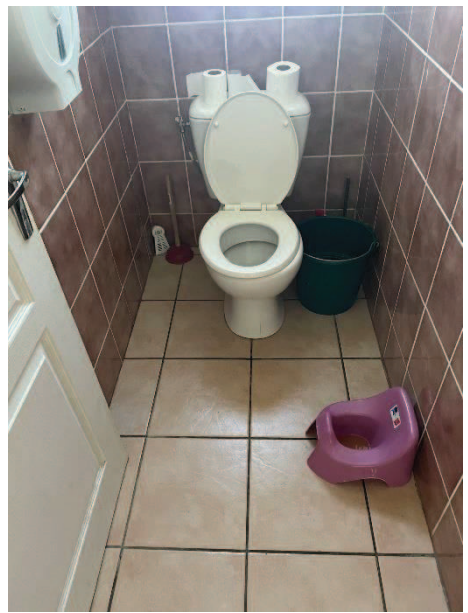
Cour :

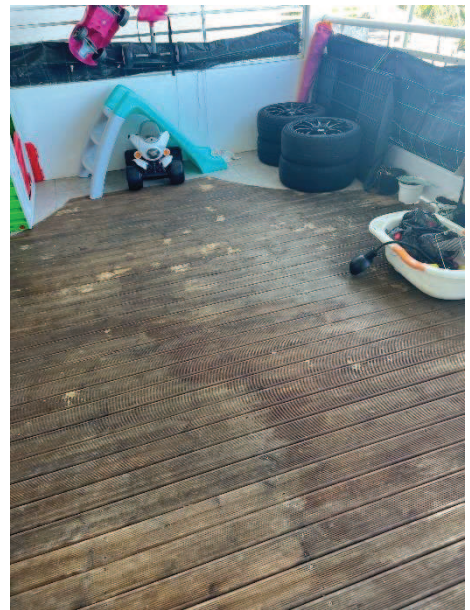
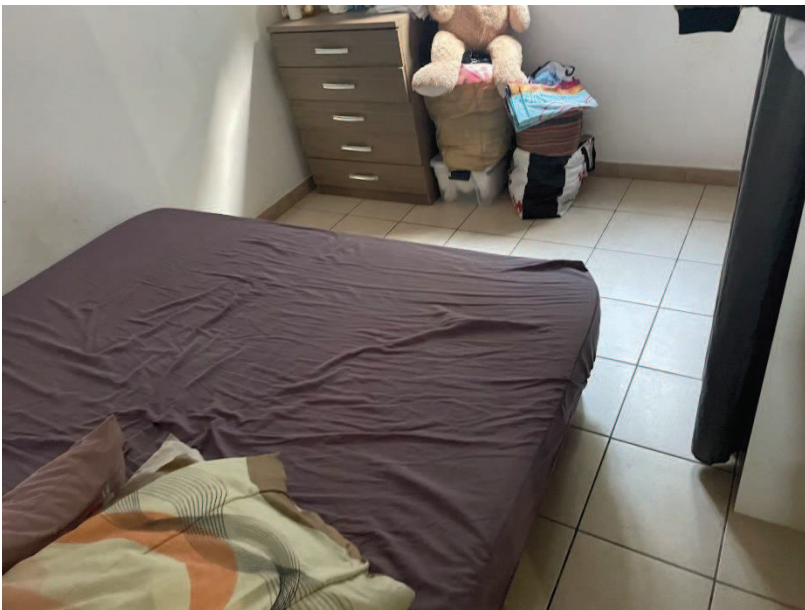
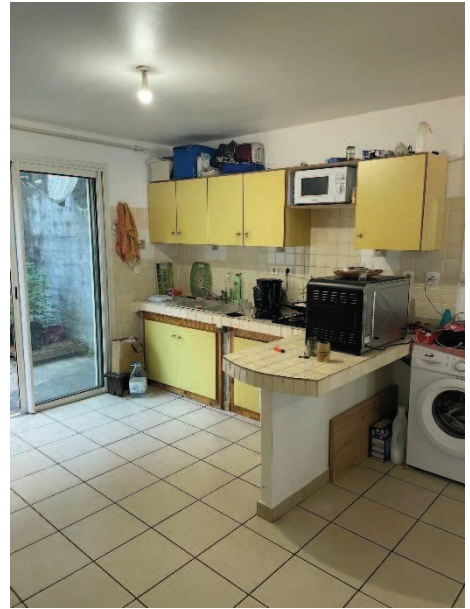
Sol : état brut de béton

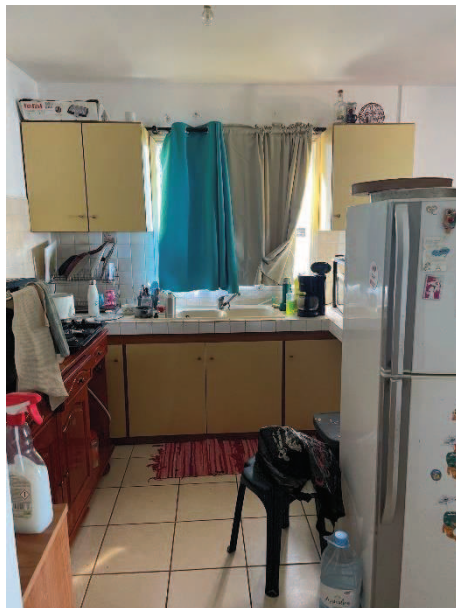
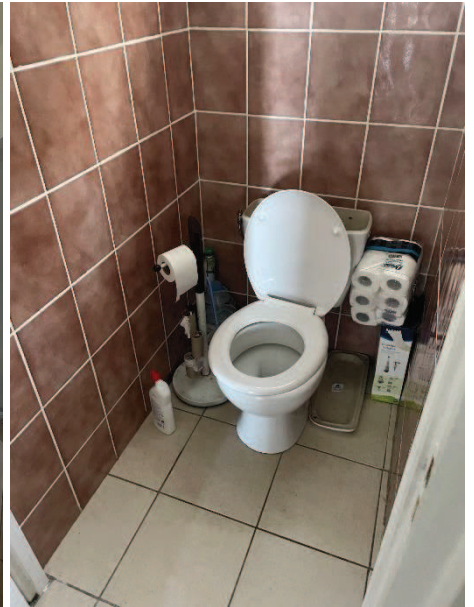
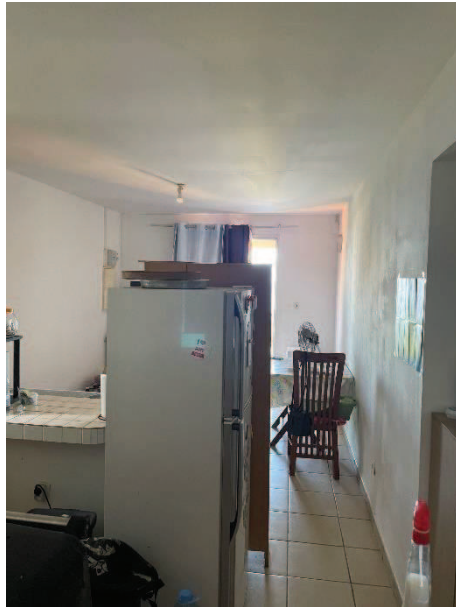
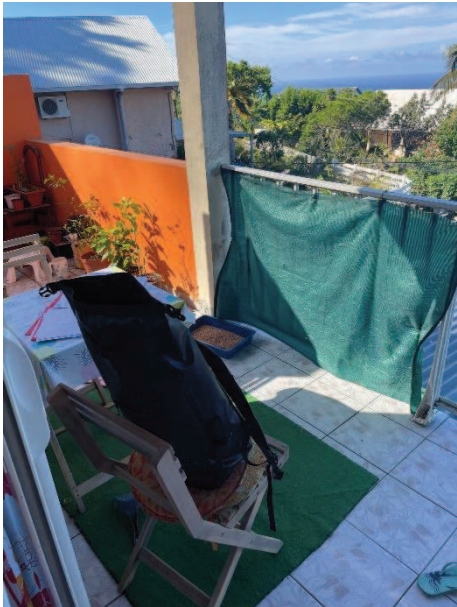
Murs : parpaings enduits

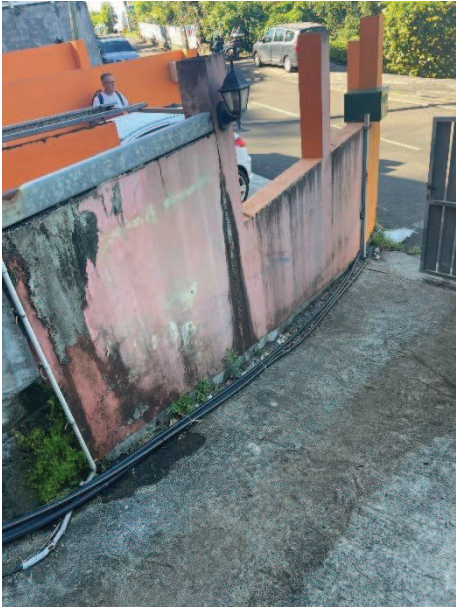
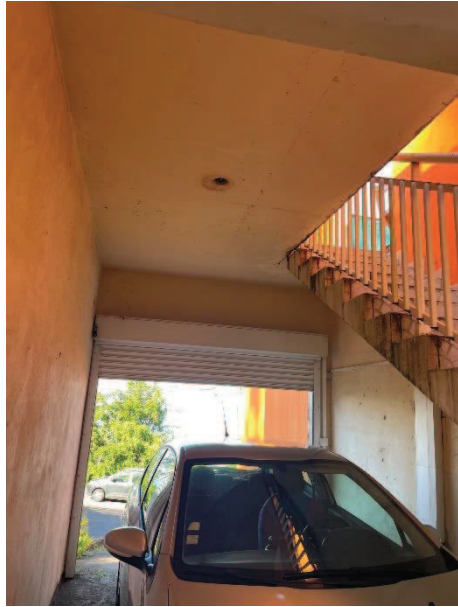
REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :

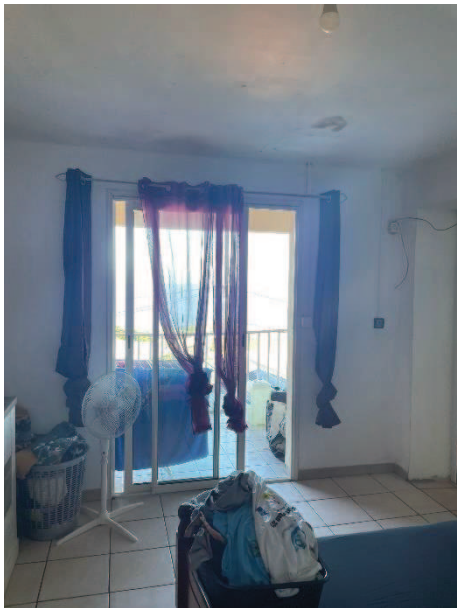


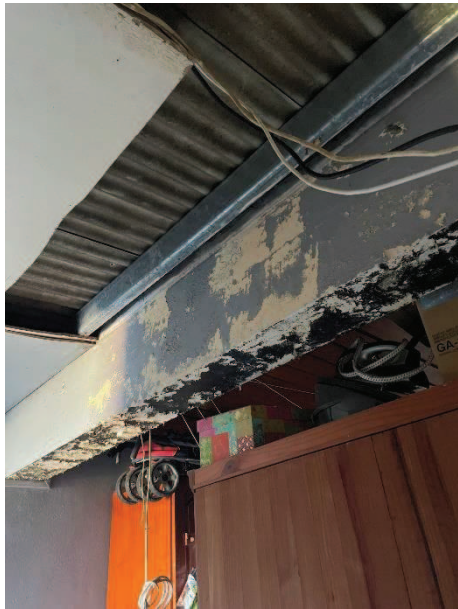
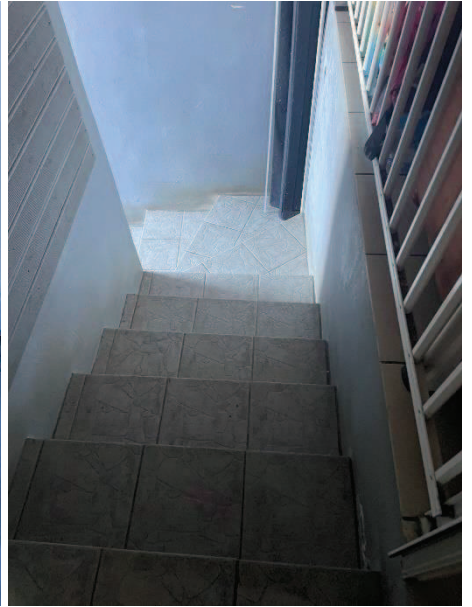


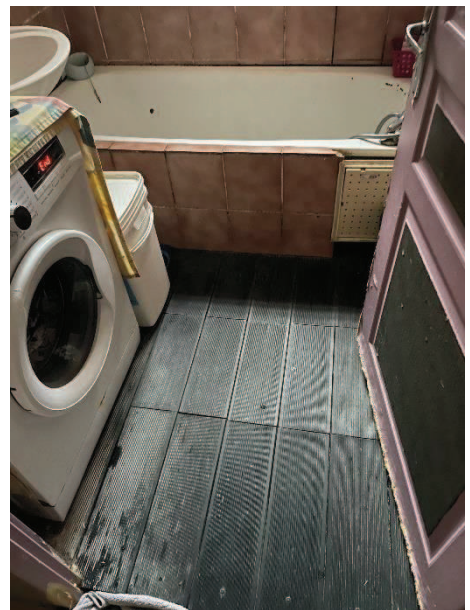














Après quoi, les opérations de description étant achevées, je me suis retiré en mon étude ou j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 19 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques établis par le cabinet AGENDA.

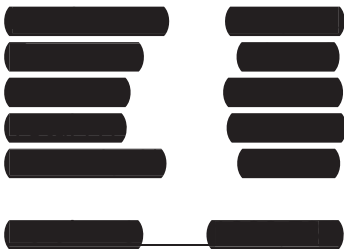
Coût de l'acte :

Temps passé sur site : 80 minutes

Temps passé à la rédaction + recueil des pièces annexes : 150 minutes

Heure de début : 08h30

Heure de fin : 12h20



Maître Vincent MAYER



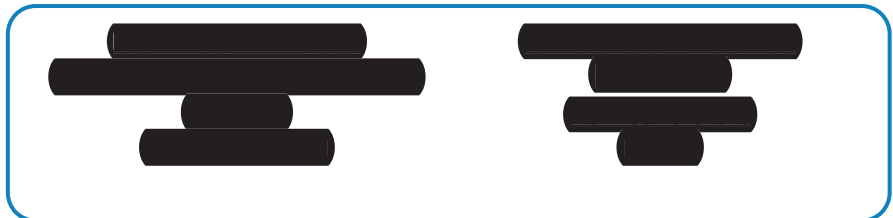


AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

alain.faure@agendadiagnostics.fr



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 1.000 € - SIRET : 840 988 406 00012 - APE : 7120B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

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. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic		DIAG PAY Paiement direct en ligne	
DIAG ZEN Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner		DIAG ASSIST Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !	

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
44, A, B, C Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE

Date d'édition du dossier
26/03/2023
Donneur d'ordre
HIROU

Réf. cadastrale
Non communiquée
N° lot
Sans objet

Descriptif du bien : Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



TERMITES

Présence d'indices d'infestation de termites

Limite de validité :
25/09/2023



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 25/05/2025
Location : 25/05/2028



SURFACE HABITABLE

205,39 m²

Surface des annexes : 0,00 m² / Surface non prise en compte : 93,18 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

Les rapports de diagnostics de l'installation électrique et le mesurage ont été réalisés le 26 mai 2022

État du bâtiment relatif à la présence de termites

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : **44, A, B, C Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature du bâtiment : **Immeuble Complet**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Nombre de niveaux : **2**

Année de construction : **P.C. délivré après le 01/07/1997**



DÉSIGNATION DU CLIENT

Client : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble
 Autre, le cas échéant (préciser) : **Mandataire judiciaire**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**
Certification n°C3029 délivré par QUALIXPERT - 17 Rue Pierre Borel - 81100 Castres - Validité :
27/08/2023

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
**43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE**
N° SIRET : **840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/12/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **23-03-26-2915 #T**

Ordre de mission du : **24/03/2023**

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.



Accompagnateur(s) : **Locataires de chaque logement et Me Mayer**
 Informations collectées auprès du donneur d'ordre : **Traitement antérieur contre les termites :** Oui Non Ne sait pas
Présence de termites dans le bâtiment : Oui Non Ne sait pas
 Document(s) fourni(s) : **Aucun**
 Moyens mis à disposition : **Aucun**
 Laboratoire(s) d'analyses : **Sans objet**
 Commentaires : **Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L126-4 à L126-6 et R126-2 à R126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Obligations d'entretien
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics obligatoires
- Articles L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : Stabilité et solidité
- Articles R126-42 et D126-43 du Code de la Construction et de l'Habitation : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Articles R131-4, R184-7 et R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Protection contre les insectes xylophages
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 29 mars 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Norme NF P 03-201 (Mars 2012) : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH : **Oui** **Non**

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Cet état relatif à la présence de termites a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque). 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.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il a été repéré des indices d'infestation de termites.**


Des agents de dégradation biologique du bois ayant été repérés sur le bien objet de ce constat, nous vous recommandons de prendre contact avec une entreprise qualifiée afin d'envisager le traitement des bois le plus adapté. En l'absence de traitement les indices d'infestations de termites sont considérés comme actifs. Etant en zone d'infestations de termites nous vous recommandons la mise en place d'une surveillance régulière des éléments à risques et de procéder à l'enlèvement des débris celluloseux.

Nota :

- Dans le cas de la présence de termites (y compris aux abords immédiats du bâtiment), il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste, dans le mois suivant l'édition du présent rapport, en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.



- Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.




AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
 Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/etat-parasitaire-guide-des-pathologies.html>

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BÂTIMENT VISITÉES ET RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

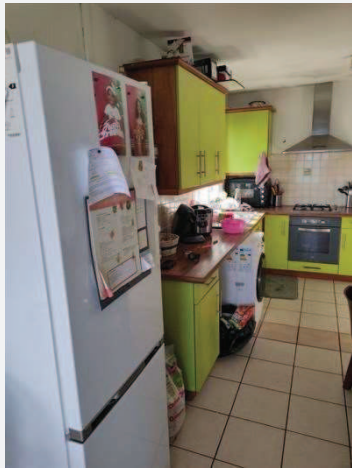


Légende des colonnes des tableaux de repérage

COLONNE	Abréviation	Commentaire
Parties de bâtiment visitées	HR	Taux d'humidité relative du local
	TA	Température ambiante du local
Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
Résultat du diagnostic d'infestation	Absence d'indice	Absence d'indice d'infestation de termites



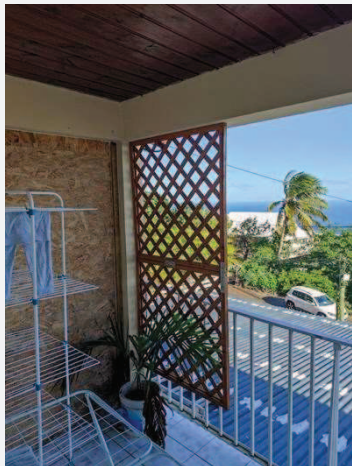
44 Type 3

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Terrasse 1 	Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Garde Corps / Rampe / main courante Métal	Absence d'indice



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">R1 Cuisine</p> 	<p style="text-align: center;">Baie Vitrée Alu, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Alu, Volet Alu</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">SDB</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">WC</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>

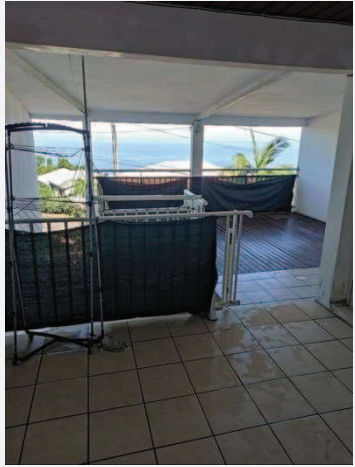


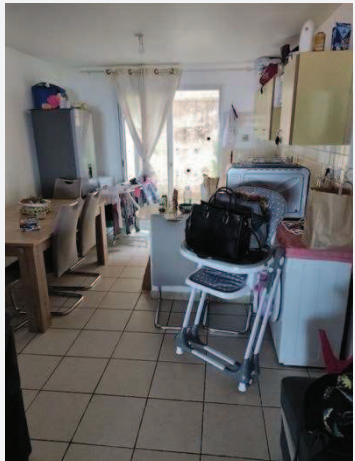


PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">R3</p> 	<p style="text-align: center;">Baie Vitrée Alu, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">R2</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois, Volet Alu</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Terrasse 2</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Cloisons Bois OSB, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Garde Corps / Rampe / main courante Métal</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>



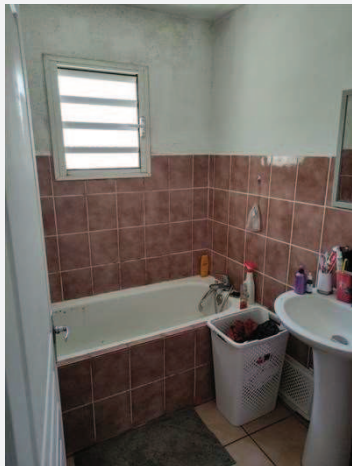
44A Type 3

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Varangue</p>	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plancher Lames de terrasse bois + Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>

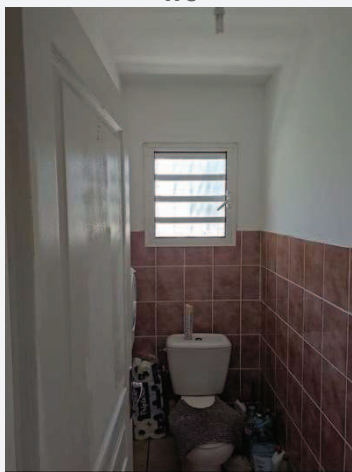
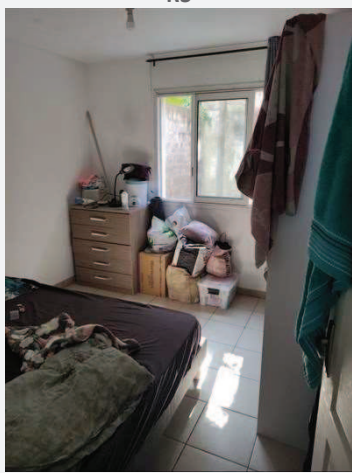



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
	<p>Face apparente du Plafond sous pente Bois Contreplaqué</p>	<p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Altérations dans le bois, dégradations - Fèces (Vermoulores)</p> 
<p>Entrée ouverte</p> 	<p>Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Garde Corps / Rampe / main courante Métal</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>R1 Cuisine</p> 	<p>Baie Vitrée Alu, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Huisserie Alu, Tableau fusibles</p>	<p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Altérations dans le bois, dégradations - Fèces (Vermoulores)</p> <p>Absence d'indice</p>



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Dégagement</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">R2</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Salle de bains</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois, Sous face baignoire Examen visuel partiel par trappe de visite OK</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>



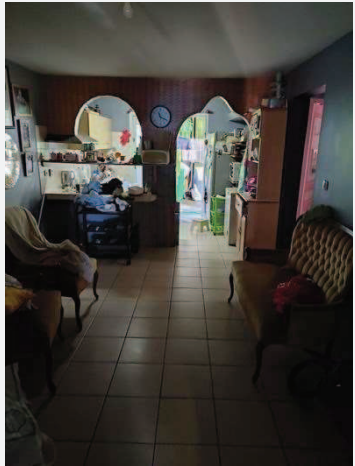
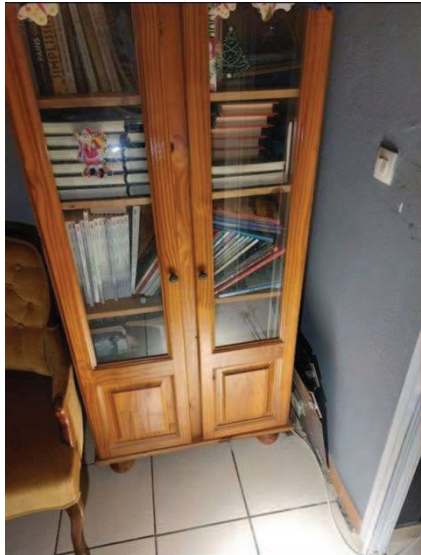


PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">WC</p> 	<p>Conduit(s) de fluide PVC, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">R3</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Cour</p> 	<p>Face apparente du Plancher Béton, Faces apparentes des Murs Crépi Ciment</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>

44B Type 3

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Varangue</p>	<p>Face apparente du Plancher Lames de terrasse bois, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Fenêtre Alu, Portillon Alu</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>


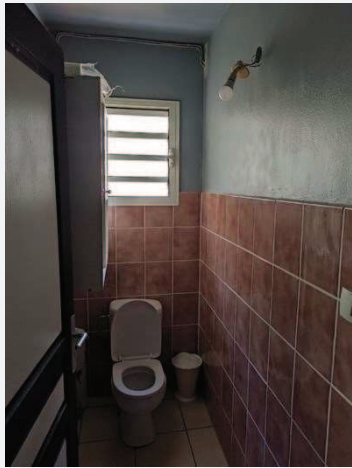



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
	<p>Face apparente du Plafond sous pente Bois Contreplaqué</p>	<p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Altérations dans le bois, dégradations - Fèces (Vermouleurs)</p>
<p>Entrée ouverte</p> 	<p>Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint</p> <p>Mobilier Bois</p>	<p>Absence d'indice</p> <p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Altérations dans le bois, dégradations - Fèces (Vermouleurs)</p>
<p>R1</p> 	<p>Baie Vitrée Alu, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Huisserie Alu, Tableau fusibles</p> <p>Mobilier Meuble Bois</p>	<p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Altérations dans le bois, dégradations - Fèces (Vermouleurs)</p> 




PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Cuisine</p> 	<p>Conduit(s) de fluide PVC, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Cloisons Lambris bois, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Sous face évier Meuble Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Cour</p> 	<p>Face apparente du Plafond Tôles + Poutres bois, Face apparente du Plancher Béton, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Dégagement</p> 	<p>Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>



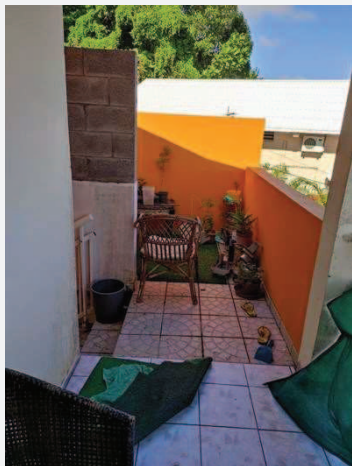
PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p>R2</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>WC</p> 	<p>Conduit(s) de fluide PVC, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Salle de bains</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Lames de terrasse bois, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois, Sous face baignoire Examen visuel partiel par trappe de visite OK</p>	<p>Absence d'indice</p>




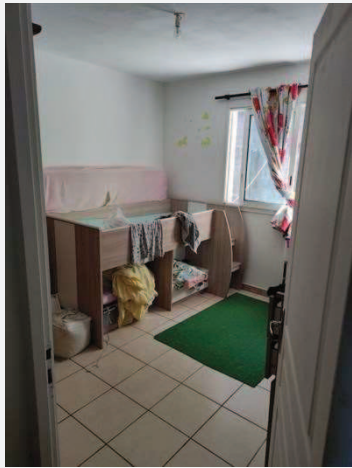

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">R3</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>

<p style="text-align: center;">Piscine condamnée sous varangue</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Lames de terrasse bois + poutre Métal, Face apparente du Plancher Béton, Faces apparentes des Murs Béton</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

44 C Type 2

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Terrasse</p> 	<p style="text-align: center;">Face apparente du Plafond Bardage bois, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Garde Corps / Rampe / main courante Métal</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">R1 Cuisine</p> 	<p>Baie Vitrée Alu, Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Alu, Sous face évier Meuble Bois</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">R2</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Faces apparentes des Plinthes Faïence, Fenêtre Alu, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">WC</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p>Absence d'indice</p>



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p>Salle de bains</p> 	<p>Face apparente du Plafond Placoplatre, Face apparente du Plancher Carrelage, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint + Faïence, Fenêtre Jalousie Métal, Huisserie Bois, Porte Bois, Sous face baignoire Examen visuel partiel par trappe de visite OK</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Terrasse Non couverte</p>	<p>Face apparente du Plancher Lames de terrasse bois, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Garage</p>	<p>Face apparente du Plafond Béton, Face apparente du Plancher Béton, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint, Volet Roulant Alu</p>	<p>Absence d'indice</p>

Rez de chaussée

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p>Emplacements de Parking</p>	<p>Face apparente du Plancher Béton, Faces apparentes des Murs Crépi ciment peint</p>	<p>Absence d'indice</p>

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
<p>44A Type 3 Piscine condamnée sous varangue</p>	<p>Trappe de visite vissée. Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction</p>	

Avertissement : pour satisfaire aux obligations réglementaires, il y a lieu de réaliser des investigations complémentaires afin que tous les locaux concernés par la présente mission soient entièrement visités.

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
<p>Parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment</p>	<p>Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction</p>	
<p>Éléments coffrés, gaines techniques</p>	<p>Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction</p>	
<p>Sous-faces de planchers parquet bois ou caillebotis bois</p>	<p>Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction</p>	
<p>Éléments cachés par des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois</p>	<p>Manque d'accessibilité</p>	
<p>Faces cachées des plafonds bois</p>	<p>Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction</p>	
<p>Charpente</p>	<p>Ni visible ni accessible</p>	



MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

À tous les niveaux du bâtiment, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...) :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles : sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol, matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- Sondage mécanique non destructif des bois visibles et accessibles, notamment à l'aide de poinçons, de lames, etc., sauf sur les éléments en bois dégradés, où les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Inspection du périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment : examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, des stockages de bois et de tous les matériaux contenant de la cellulose.

L'équipement de base de l'opérateur doit comporter a minima un poinçon, une lame (couteau, cutter), une lampe et une loupe.

CONSTATATIONS DIVERSES

Les constatations suivantes ne concernent le bâtiment objet du présent état que si la case correspondante est cochée :

- Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
- Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats
- Signes de traitement antérieur
- Autres constatations**
44B : Dégradations du plafond en bois contreplaqué dans varangue suite à des infiltrations d'eau.

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **24/03/2023** (temps passé sur site : 1h30)

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/03/2023**

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 25/09/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE
Tél : 06 92 03 35 52
SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

ANNEXES

Plans et croquis

- Planche 1/4 : 44 Type 3
- Planche 2/4 : 44B Type 3
- Planche 3/4 : 44 C Type 2
- Planche 4/4 : 44A Type 3







Légende			
	Indices d'infestation de termites		Indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
	Sondage		Prélèvement



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44, A, B, C Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i> 23-03-26-2915				
<i>N° planche:</i> 1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44 Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

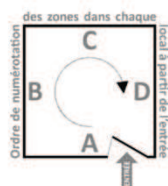
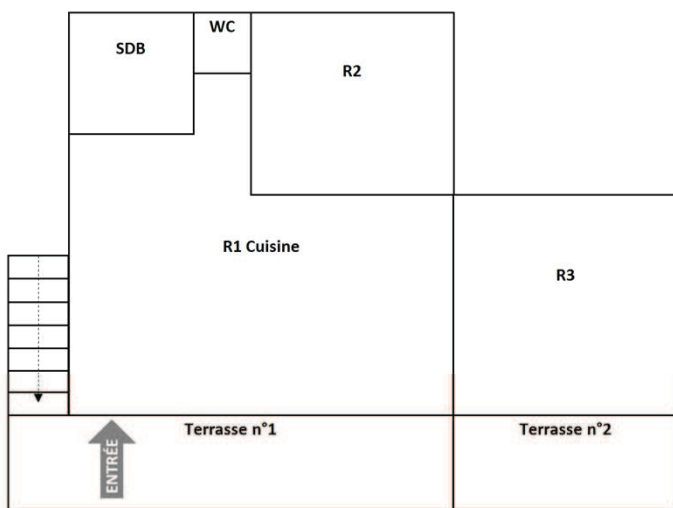




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44, A, B, C Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i> 23-03-26-2915				
<i>N° planche:</i> 4/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44A Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

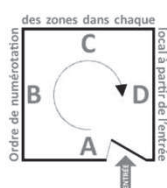
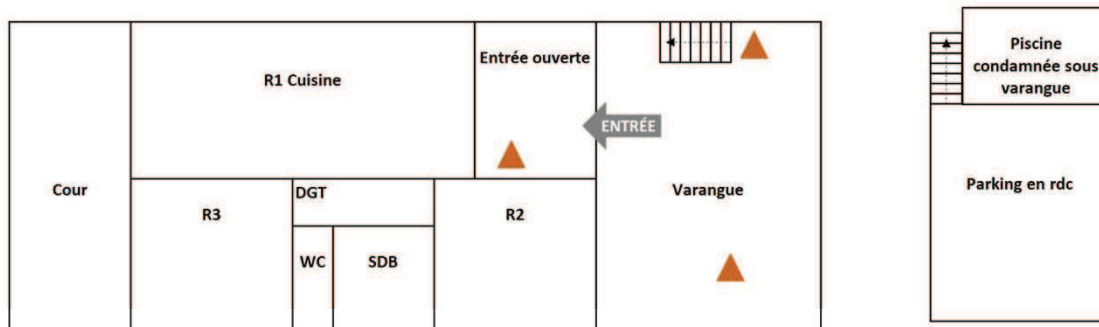




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44, A, B, C Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i> 23-03-26-2915				
<i>N° planche:</i> 2/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44B Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

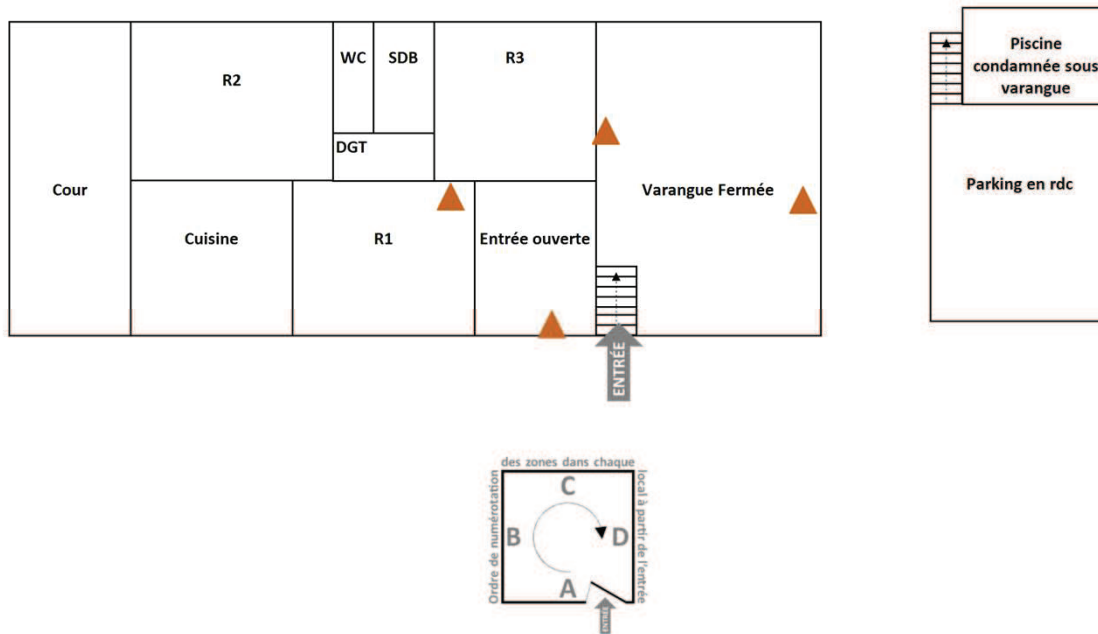
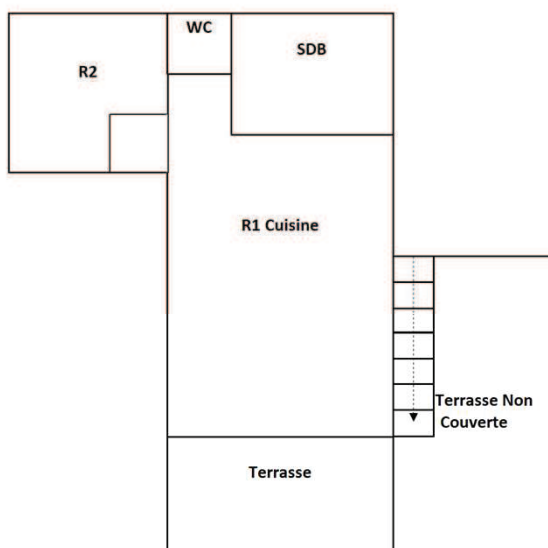
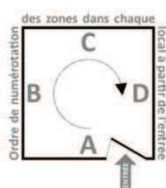




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44, A, B, C Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i> 23-03-26-2915				
<i>N° planche:</i> 3/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44 C Type 2

Document sans échelle remis à titre indicatif





Notice d'information

GÉNÉRALITÉS SUR LES TERMITES (ISOPTÈRES)

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux, disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr.

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

- Reticulitermes flavipes ;
- Reticulitermes lucifugus ;
- Reticulitermes banyulensis ;
- Reticulitermes grassei ;
- Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicolis* est présente dans le sud de la France métropolitaine, principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain, où il est signalé de façon très ponctuelle.

TERMITES PRÉSENTS DANS LES DOM

Termites souterrains

Dans les Départements d'Outre-Mer, les espèces de termites souterrains provoquant des dégâts dans les bâtiments sont nombreuses et très actives. Les conditions climatiques favorisent leur développement.

On rencontre essentiellement deux genres :

Coptotermes : Réunion, Guyane ;

Heterotermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

Termites dits de bois sec

Dans tous ces départements, les espèces rencontrées appartiennent au genre *Cryptotermes*. Leurs besoins en eau sont peu importants. L'humidité des bois « secs à l'air » peut suffire à assurer leur développement.

De l'extérieur, les signes de leur activité sont peu évidents. On détecte les infestations par la présence de petits tas d'excréments en forme de petits granulés de 0,5 mm à 1 mm de diamètre environ, de la couleur des bois attaqués, qui accumulés pendant un certain temps dans le nid sont rejetés à l'extérieur par des petits orifices à peine visibles.

Termites arboricoles

Certaines espèces de termites à nids épigés (souvent sur les arbres) peuvent provoquer des dégâts importants. Elles appartiennent au genre *Nasutitermes*.

Ces espèces construisent des galeries tunnels et des nids sur les troncs d'arbres, les branches ou dans les constructions. Elles passent également par des réseaux de galeries souterrains pour exploiter des végétaux ou s'attaquer aux maisons.

Nasutitermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES SOUTERRAINS

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites souterrains vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES DE BOIS SEC

- a) Altérations dans le bois (avec fèces) ;
- b) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES ARBORICOLES

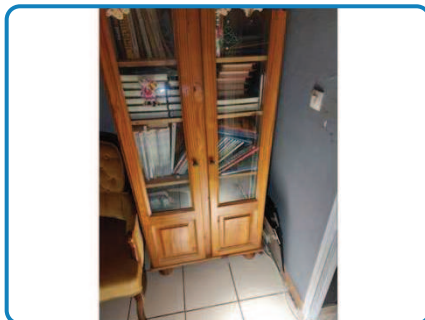
- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non ;
- f) Présence de nid aérien.



Planche photographique



Termites de bois sec - Indices d'infestation :
Altérations dans le bois, dégradations -
Fèces (Vermoultures) sur Face apparente du
Plafond sous pente Bois Contreplaqué



Termites de bois sec - Indices d'infestation :
Altérations dans le bois, dégradations -
Fèces (Vermoultures) sur Mobilier Meuble
Bois



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

AXA

AXA France IARD, atteste que : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inseparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéfice du contrat n° 10759853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271-1 à R 212-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 200 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Méruleux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Mesurage les Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux localif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'égouttement des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Millimes de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31^{er} février 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA.

AXA France IARD SA
 Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 732 087 480 R.C.S. Nanterre
 Entreprise Régie par le Code des assurances - Trésorier-Commissaire n° FR 14 722 087 480
 Opérations d'assurances autorisées de TVA - art. 265-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance

La certification QUALIXPERT

Certificat N° C3029
 Monsieur Alain FAURE

cofrat
 CERTIFICATION
 LE PERSONNEL
 ASSURANT
 n° 4004
 PISTEE
 IMMOBILIERE 2006
 www.cofrat.fr

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante sans mention	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/06/2023	Arrêté du 25 juillet 2019 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/06/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/06/2023	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 22/02/2019 au 27/08/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 20 février 2019

Marjorie ALBERT
 Directrice Administrative

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

ISO Certification de compétence version 11.20119 - © I.F. - 10000, AVENUE DE LA LIBERTÉ, 13100 AIX EN PROVENCE - FRANCE

Attestation d'indépendance

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

- 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. »

AGENDA DIAGNOSTICS RÉUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inseparables
 Rés. Les Letchis - Bât. 46 - Bât. D
 Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE (Ile de la Réunion)
 Port. 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE
Dossier N° 23-03-26-2915

Informations complémentaires

Nombre de pièces :	Sans objet	Nombre de niveaux :	2
Nombre de volumes :	Sans objet	Surface (m²) :	Sans objet
Nature de l'immeuble :	Immeuble Complet	Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Habitation	Contexte :	Vente
N° cave :	Sans objet	N° garage :	Sans objet
		N° parking :	Sans objet
Notaire :	FORTIER – – / sarah.jablonski.75240@paris.notaires.fr		

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DES DIAGNOSTICS

Les diagnostics à réaliser incluent le déplacement nécessaire à leur réalisation. Tout déplacement supplémentaire indépendant de notre volonté sera facturé 70 € TTC.

Si un constat ou état relatif à l'une des missions ci-dessus définies a été réalisé, le communiquer à l'opérateur au plus tard le jour de son intervention.

Le propriétaire est responsable de l'accessibilité des lieux, notamment des caves, garages, combles, éléments de charpente... ainsi que de la fourniture des moyens nécessaires à la mission. Si la mission ne pouvait être exécutée dans sa totalité du fait du propriétaire (absence de moyens sécurisés permettant d'accéder aux éléments à contrôler, défaut de présence des occupants, etc.), les conclusions de notre rapport ne porteraient que sur les éléments effectivement contrôlés.

Dans le cadre d'un bien en copropriété, à l'appui de sa demande, le donneur d'ordre s'efforcera de communiquer les documents suivants : les trois derniers rapports de l'AG des copropriétaires, le descriptif technique de l'immeuble, et les plans.

Dans le cadre de la protection du consommateur lors d'achat à distance de prestation de service (articles L221-18 et suivants du Code de la Consommation), le législateur a prévu la possibilité de rétractation du client dans un délai de 14 jours à compter de la commande. Cependant, compte tenu des délais qui vous sont impartis dans le cadre de votre vente immobilière, l'article L221-25 du Code de la Consommation vous donne la possibilité de demander la réalisation anticipée de la prestation. Ce que vous faites par la signature du présent document au jour de la visite. En tout état de cause, si vous souhaitez faire valoir ce droit de rétractation, il convient de nous en informer dans le délai imparti, en nous retournant le présent document, par courrier recommandé, avec la mention « Exercice du droit de rétractation » et la date de votre rétractation.

Afin de satisfaire à l'exigence réglementaire de contrôle sur ouvrage sur site et en temps réel, l'opérateur pourra le cas échéant être accompagné par un examinateur représentant l'organisme de certification.

Tout litige pourra être soumis au médiateur en le saisissant à l'adresse suivante : LONJON Roland; MERY Anne-Valéry; PILLIAS PERRON Anne 23, rue de Terrenoire 42100 Saint Etienne Tél. : 0820 049 458 cnpn@orange.fr

État du bâtiment relatif à la présence de termites

Articles L126-4 à L126-6, L126-24, L131-3, L271-4 à L271-6, R271-1 à D271-5, R126-2 à R126-4, R126-42, D126-43, R131-4 et R184-7 à R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation – Arrêté du 29/03/2007 – Norme NF P 03-201 – Arrêté préfectoral en vigueur

Ce diagnostic a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser un rapport, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque). Le 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.

Le propriétaire s'engage à informer le diagnostiqueur de toute modification effectuée pour remédier à d'éventuelles traces d'infestations ou altérations.

Les éventuels frais correspondant au prélèvement, à l'analyse et à l'expédition d'échantillons, ainsi qu'au suivi du dossier, seront facturés au donneur d'ordre par échantillon prélevé.



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE
Dossier N° 23-03-26-2915

État de l'installation intérieure d'électricité

Articles L134-7, L271-4 à L271-6, R271-1 à D271-5, R126-35, R126-36, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation – Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 06/07/1989 – Décret n°2016-1105 du 11/08/2016 – Arrêté du 28/09/2017 – Norme NF C 16-600

Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

Le diagnostic porte uniquement 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 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, ni 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 de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles, ni 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 (boîtes 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.

Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant :

- Informe, ou fait informer par l'opérateur de diagnostic, les occupants éventuels des locaux de la date et de l'heure du diagnostic ;
- Conseille aux occupants éventuels d'être présents lors du diagnostic ;
- Leur demande ou, s'il est lui-même l'occupant, fait en sorte :
 - De s'assurer de la possibilité de mettre hors tension toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic ;
 - De signaler 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.) ;
 - Que 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.) soient mis hors tension par l'occupant, préalablement au diagnostic.

Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant :

- Fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances sont accessibles, y compris les bassins de fontaines et les locaux techniques des piscines ;
- 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 gestionnaire du réseau public de distribution ;
- S'assure que les parties communes, où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic, sont accessibles.

Si l'une des conditions précédentes n'est pas satisfaite ou si les vérifications nécessitant une coupure ne peuvent pas être réalisées, le diagnostic ne peut être réalisé en totalité. L'opérateur de diagnostic consigne dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, l'opérateur de diagnostic :

- Attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- Rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic :
 - Est limitée aux points effectivement vérifiés ;
 - Ne saurait en aucun cas être étendue aux conséquences de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation qui ne lui aurait pas été signalée préalablement au diagnostic ;
 - Ne peut être étendue au risque de non réenclenchement du ou des appareils de coupure et de protection ;
- Conseille le ou les occupants d'être présent(s) ou représenté(s) lors du diagnostic afin, notamment, de pallier les éventuels désagréments ou dommages consécutifs aux coupures et aux remises sous tension de l'installation.



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE
Dossier N° 23-03-26-2915

Attestation de surface habitable

Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation – Arrêté du 10/01/2017 – Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 06/07/1989

Les surfaces feront l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable sera conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures seront réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentera matériellement au jour de la visite, et seront délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE
Dossier N° 23-03-26-2915

Conditions générales de vente (CGV)

Le VENDEUR est un franchisé du réseau AGENDA Diagnostics :
AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE – SASU au capital de 1.000 € – SIRET :
840 988 406 00012 – 43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46, Résidence Les Letchis,
Ravine des Cabris – 97432 SAINT PIERRE

Chaque franchisé est indépendant juridiquement et financièrement.
Les présentes CGV régissent donc la relation entre le franchisé AGENDA Diagnostics (le
VENDEUR), au nom duquel est édité le devis, et le CLIENT.

Attestation d'indépendance

Le VENDEUR réalise des diagnostics immobiliers dans le cadre notamment de la vente et
de la location immobilière. Dans ce cadre, le VENDEUR atteste sur l'honneur conformé-
ment aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- 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 sa responsabilité en raison de ses interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son
indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec
une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou
équipements pour lesquels il lui est demandé de réaliser la présente mission, et
notamment, sous quelque forme que ce soit :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1^{er} de la loi
n°70-9 du 02/01/1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de
la présente mission, aucun avantage ni rétribution ;
 - 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.

Article 1 : Objet et dispositions générales

Les présentes CGV déterminent les droits et obligations des parties dans le cadre de la
réalisation des prestations proposés par le VENDEUR.

1-1) La prestation commercialisée par le VENDEUR est une prestation de réalisation de
diagnostics immobiliers, qui sont réalisées conformément à la réglementation et aux
conditions de réalisation indiquées dans le devis / ordre de mission, ou présenté sur le site
internet.

1-2) La signature par le CLIENT ou son mandataire d'un devis / ordre de mission émis par
le VENDEUR implique la connaissance et l'acceptation sans réserve par le CLIENT des CGV.
1-3) Si un mandataire passe commande au VENDEUR pour le compte du CLIENT, le
mandataire s'engage à respecter la loi n°2016-1691 du 9/12/2016 (loi Sapin 2). Le CLIENT
et son mandataire demeurent en tout état de cause solidairement responsables du
respect des CGV et du paiement des factures. Un mandataire ne souhaitant pas appliquer
la loi Sapin devra communiquer au VENDEUR tout élément justificatif.

1-4) Le fait que le VENDEUR ne se prévale pas à un moment donné de l'une quelconque
des dispositions des CGV ne peut être interprété comme une renonciation à s'en prévaloir
ultérieurement.

1-5) Le VENDEUR pourra faire évoluer à tout moment et sans préavis les CGV.

Le CLIENT déclare être en mesure de contracter légalement en vertu des lois françaises ou
valablement représenter la personne physique ou morale pour laquelle il s'engage. Sauf
preuve contraire les informations enregistrées par le VENDEUR constituent la preuve de
l'ensemble des transactions.

Article 2 : Prix

Les prix des produits vendus sont indiqués en Euros hors taxes et Euros toutes taxes
comprises précisément déterminés sur le devis / ordre de mission. Le VENDEUR pourra
modifier ses prix à tout moment pour l'avenir.

Article 3 : Produits et services

Les caractéristiques essentielles des services et leurs prix respectifs sont mis à disposition
du CLIENT dans le présent devis / ordre de mission. Le CLIENT atteste avoir reçu un détail
des modalités de paiement, de livraison et d'exécution du contrat.

Article 4 : Modalités de livraison

Les services pourront être livrés soit en version numérique soit en version papier à
l'adresse de livraison qui a été indiquée lors de la commande.

Article 5 : Disponibilité et présentation

En cas d'indisponibilité pour la date et l'heure du rendez-vous, le CLIENT sera rapidement
prévenu et d'autres dates et heures lui seront proposées. Le CLIENT pourra alors
demander l'annulation de sa commande.

Article 6 : Paiement

Le paiement est exigible immédiatement à la réalisation de la prestation. Le CLIENT peut
effectuer le règlement par carte bancaire ou chèque bancaire. Le paiement sécurisé en
ligne par carte bancaire est réalisé par le prestataire de paiement du VENDEUR. Les
informations transmises sont chiffrées dans les règles de l'art. Une fois le paiement validé
par le CLIENT, la transaction est immédiatement débitée après vérification des
informations. Conformément à l'article L132-2 du Code Monétaire et Financier,
l'engagement de payer donné par carte est irrévocable.

En communiquant ses informations bancaires lors du paiement, le CLIENT autorise le
VENDEUR à débiter sa carte du montant relatif au prix indiqué. Le CLIENT confirme qu'il

est bien le titulaire légal de la carte à débiter et qu'il est légalement en droit d'en faire
usage.

Article 7 : Délai de rétractation

Conformément aux articles L221-5, L221-8 et L221-18 du Code de la Consommation, « le
consommateur dispose d'un délai de quatorze jours francs pour exercer son droit de
rétractation sans avoir à justifier de motifs ni à payer de pénalités.

Le délai mentionné à l'alinéa précédent court à compter de la réception de l'acceptation
de l'offre ».

Le droit de rétractation peut être exercé en contactant le VENDEUR par courriel à l'adresse
alain.faure@agendadiagnostics.fr.

Le VENDEUR informe le CLIENT que conformément à l'article L221-25 du Code de la
Consommation, ce droit de rétractation ne peut être exercé lorsque l'exécution de la
prestation a commencé avant l'expiration du droit de rétractation avec l'accord du CLIENT.
Conformément aux dispositions légales, le modèle de formulaire à retourner à l'adresse
du VENDEUR est proposé ci-après au CLIENT :

À l'attention de AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE – 43 Impasse des
Inséparables, Bat D, Apt 46, Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE – alain.faure@agendadiagnostics.fr

Je/nous vous notifie/notifions par la présente ma/notre rétractation du contrat pour la
prestation de services ci-après :

Commandé le / Reçu le :

Nom du (des) consommateur(s) :

Adresse du (des) consommateur(s) :

Signature du (des) consommateur(s) (uniquement en cas de notification du présent
formulaire sur papier) :

Article 8 : Réclamations

Le cas échéant, le CLIENT peut présenter toute réclamation en contactant le VENDEUR au
moyen des coordonnées figurant sur le devis / ordre de mission.

Article 9 : Droits de propriété intellectuelle

Les marques, noms de domaines, produits, logiciels, images, vidéos, textes ou plus
généralement toute information objet de droits de propriété intellectuelle sont et restent
la propriété exclusive du VENDEUR. Aucune cession de droits de propriété intellectuelle
n'est réalisée au travers des présentes CGV. Toute reproduction totale ou partielle,
modification ou utilisation de ces biens pour quelque motif que ce soit est strictement
interdite.

Article 10 : Force majeure

L'exécution des obligations du VENDEUR au terme des présentes est suspendue en cas de
survenance d'un cas fortuit ou de force majeure qui en empêcherait l'exécution. Le
VENDEUR avisera le CLIENT de la survenance d'un tel événement dès que possible.

Article 11 : Nullité et modification du contrat

Si l'une des stipulations du présent contrat était annulée, cette nullité n'entraînerait pas
la nullité des autres stipulations qui demeureront en vigueur entre les parties. Toute
modification contractuelle n'est valable qu'après un accord écrit et signé des parties.

Article 12 : Protection des données personnelles (RGPD)

Les informations personnelles portées dans les devis / ordres de mission et rapports sont
les informations strictement nécessaires à la réalisation des missions de diagnostics. En
cas d'acceptation du présent devis / ordre de mission, ces informations feront l'objet d'un
traitement en vue de l'établissement des diagnostics objets de la prestation. Dans le cas
où il ne serait pas donné suite au présent devis / ordre de mission, ces informations seront
détruites dans les 2 mois suivant l'émission du devis / ordre de mission. Dans tous les cas,
vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et de suppression des
données vous concernant, sauf en cas de réalisation des missions de diagnostics, où des
informations pourront être conservées afin de pouvoir assurer la défense du VENDEUR en
cas de litige. Pendant cette période, le VENDEUR met en place tous moyens aptes à assurer
la confidentialité et la sécurité des données personnelles du CLIENT, de manière à
empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés. Le
CLIENT peut obtenir des informations complémentaires ou exercer ses droits en
contactant le VENDEUR par courriel à l'adresse alain.faure@agendadiagnostics.fr.

En adhérant à ces CGV, le CLIENT consent à ce que le VENDEUR collecte et utilise ces
données pour la réalisation du présent contrat. En saisissant son adresse courriel sur l'un
des sites du réseau AGENDA Diagnostics, le CLIENT recevra des lettres d'information
électroniques concernant les services du VENDEUR. Le CLIENT pourra se désinscrire à tout
instant : il lui suffira pour cela de cliquer sur le lien présent à la fin de ces courriels.

Article 13 : Opposition au démarchage téléphonique

Conformément à l'article L223-2 du Code de la Consommation, vous pouvez vous inscrire
sur le site d'opposition au démarchage téléphonique BLOCTEL (www.bloctel.gouv.fr).

Article 14 : Litige

Pour toute réclamation, merci de contacter le service clientèle du réseau AGENDA
Diagnostics à l'adresse suivante : client@agendadiagnostics.fr.

Le CLIENT peut en tout état de cause recourir à une médiation conventionnelle en
contactant : www.cnpm-mediation.org

En cas de litige, les Tribunaux français seront seuls compétents.

Article 15 : Droit applicable

Toutes les clauses figurant dans les présentes CGV, ainsi que toutes les opérations d'achat
et de vente qui y sont visées, sont soumises au droit français.

Mr FAURE bonjour,

Ordre de Mission

5 / 6



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE
Dossier N° 23-03-26-2915

Je dois procéder vendredi 24 mars à partir de 08h00 au descriptif de 4 appartements + 2 caves + garage à Petite ile.

Ce dossier est urgent, je dois en effet pouvoir rendre le rapport avec diagnostics au plus tard le 29 mars !

Pouvez-vous assurer la partie diagnostics ?

Voici les infos du dossier :

Bien situé 44 rue François Hoarau à Petite ile, cadastré BI 850 et 851, surface totale 0ha 05a 99ca, immeuble en copropriété composé de 2 caves + 4 appts + 1 garage + 6 emplacements de stationnement
Date de la construction : inconnue - probable qu'il faille faire tous les diagnostics
Propriétaire : LABLANCHETAIS Jean-Claude

D'avance merci de votre retour,

Cdt

Maître Vincent MAYER

Commissaire de justice associé



0693 906 954

vincent.mayer@mayerassocies.fr

SELARL MAYER TANAPIN

Commissaires de justice associés

Facebook : [Enchères Grand Prado Réunion](#)

Site internet : www.mayerassocies.fr



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

alain.faure@agendadiagnostics.fr

CLAUDE

Dossier N° 22-05-18-2588 #E3

Appartement 44

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **44 A, B, C, D Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Appartement**

Année de construction : **P.C. délivré après le 01/07/1997**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

- ④ **44A Type 3 Piscine condamnée sous varangue** : Trappe de visite vissée. Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Mandataire judiciaire**

Propriétaire : **LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE – 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**
Certification n°C3029 délivré par QUALIXPERT - 17 Rue Pierre Borel - 81100 Castres - Validité :
05/08/2023

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT PIERRE
N° SIRET : **840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/01/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 1.000 € - SIRET : 840 988 406 00012 - APE : 7120B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	22-05-18-2588 #E3
Ordre de mission du :	19/05/2022 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.
Accompagnateur(s) :	Mr Ragou (Locataire)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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 (boîtes 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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.



CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage


Installations particulières

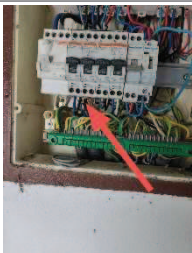
- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
2 / B.3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. <u>Localisation</u> : 44 Type 3 R1 Cuisine <u>Précision</u> : Prise à côté du téléviseur	
2 / B.3.3.6.1	Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a2) : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en œuvre : – Protection du (des) circuit (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
3 / B.4.3 e	Le courant assigné (calibre) de la protection contre les surcharges et courts-circuits d'au moins un circuit n'est pas adapté à la section des conducteurs correspondants. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Minimum 6 ² en aval d'un disjoncteur de 32A au lieu de 2,5 ²	
3 / B.4.3 h	Des conducteurs ou des appareillages présentent des traces d'échauffement. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Conducteur neutre + disjoncteur avec traces d'échauffement	
4 / B.6.3.1 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). <u>Localisation</u> : 44 Type 3 SDB <u>Précision</u> : Emplacement du (des) matériel(s) non adapté à l'endroit où il(s) est (sont) installé(s) : Matériel de classe 0 en zone 3: Prise	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : 44 Type 3 R1 Cuisine <u>Précision</u> : Prise déboîtée sur plan de travail	

■ **Légende des renvois**

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	



DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
3 / B.4.3 j2	Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation)	Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s).

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ④ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- ④ Compteur Linky dans appartement 44, 44A, 44B, 44C

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).



DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **19/05/2022**

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/05/2022**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 25/05/2025**

Location : **Six ans, jusqu'au 25/05/2028**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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.

DISPOSITIF DE 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'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement 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.

DISPOSITIF DE 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.

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 privilégie, 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.

CONDITIONS PARTICULIÈRES 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.

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES 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.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES 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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE 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.

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.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

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 fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	44 Type 3 R1 Cuisine
Calibre	15 / 45 A

Caractéristique	Valeur
Intensité de réglage	45 A
Différentiel	500 mA

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	24 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	≥ 10 mm²

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
3	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		44 Type 3 R1 Cuisine	
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation		Cuivre 16 mm²	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
4	Disjoncteur	10 A	1,5 mm²
2	Disjoncteur	16 A	2,5 mm²
1	Disjoncteur	2 A	1,5 mm²
4	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²
1	Disjoncteur	32 A	2,5 mm²

Plans et croquis

- Planche 1/4 : 44 Type 3






Légende			
	Compteur		Coupure d'urgence
	Prise de terre		Tableau de répartition
	Anomalie		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i>	22-05-18-2588			
<i>N° planche:</i>	1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i>	Croquis
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44 Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

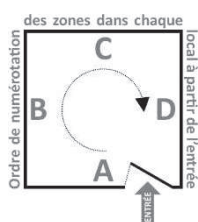
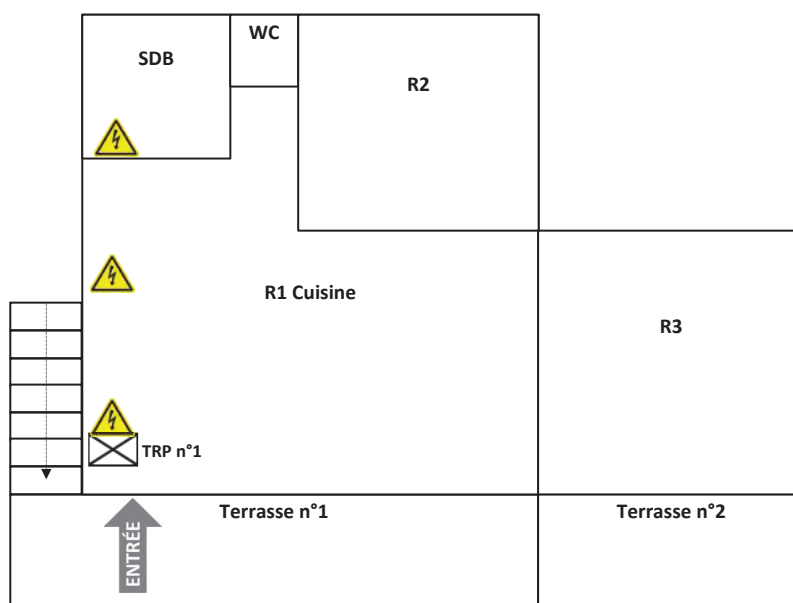
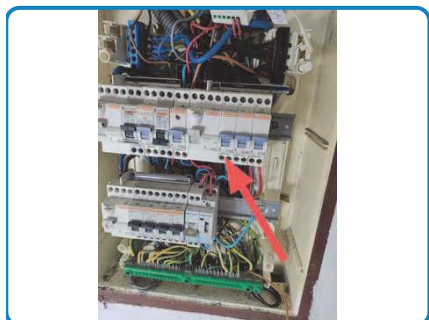
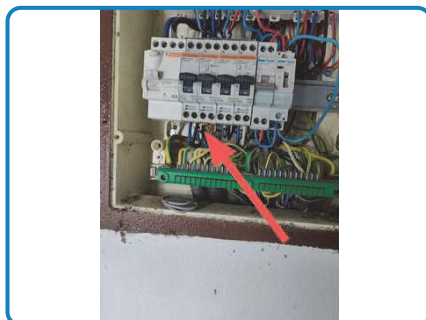


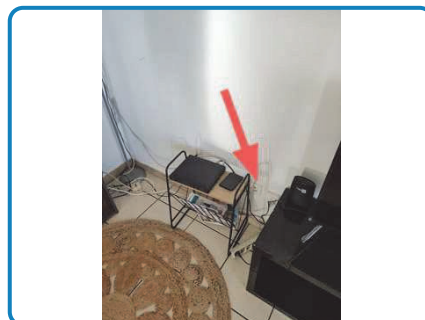
Planche photographique



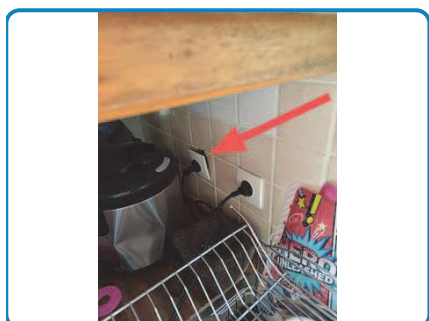
Anomalie B.4.3 e sur Install. n°3 App. n°1
(TRP n°1)



Anomalie B.4.3 h sur Install. n°3 App. n°1
(TRP n°1)



Anomalie B.3.3.6 a2 sur Install. n°3



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°3



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10750803504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repiérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repiérage de termites avant travaux
- Etat parasite - Diagnostic Mésures
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surfaces habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- fiche de renseignement immeuble PERVAL / rien
- Etat des lieux locatif
- Contrat logement décent
- Prêt conventionné - prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic rétréavail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurisé piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millimètres de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public.

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92127 Nanterre Cedex 722 097 480 R.C.S. Nanterre
 Entreprise agréée par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 097 480
 Opérations d'assurance exemptées de TVA - art. 261-6 CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT

Certificat N° C3029

Monsieur Alain FAURE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante sans mention	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 25 juillet 2018 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 05 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 22/02/2019 au 27/08/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 20 février 2019

Marjorie ALBERT
 Directrice Administrative

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

100 Certification de compétence version 11 25/11/19 - 02 87 - www.qualixpert.com

Attestation d'indépendance

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

- 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. »

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis - Bât. D - App. 46 - Cabris
 97432 SAINT-PIERRE (Ile de la Réunion)
 Port. 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr

33762



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

alain.faure@agendadiagnostics.fr

33762 LABLANCHETAIS JEAN
CLAUDE

Dossier N° 22-05-18-2588 #E4

Appartement 44 A

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **44 A, B, C, D Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Maison individuelle**

Année de construction : **P.C. délivré après le 01/07/1997**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

- ④ **44A Type 3 Piscine condamnée sous varangue** : Trappe de visite vissée. Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Mandataire judiciaire**

Propriétaire : **LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE – 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**
Certification n°C3029 délivré par QUALIXPERT - 17 Rue Pierre Borel - 81100 Castres - Validité :
05/08/2023

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
**43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE**
N° SIRET : **840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/01/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 1.000 € - SIRET : 840 988 406 00012 - APE : 7120B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	22-05-18-2588 #E4
Ordre de mission du :	19/05/2022 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.
Accompagnateur(s) :	Mme Etheve (Locataire)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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 (boîtes 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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.



CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage


Installations particulières

- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine


Informations complémentaires

- IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
4 / B.5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 Ω). <u>Localisation</u> : 44A Type 3 Salle de bains <u>Précision</u> : Baignoire métallique non reliée	
4 / B.5.3.1	Mesure compensatoire (pour B.5.3 a) : Non mise en œuvre ou mise en œuvre incorrecte <u>Précision</u> : Résistance d'isolement ≥ 500 000 Ω.	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Il manque des obturateurs	



DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
5 / B.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente. <u>Localisation</u> : 44A Type 3 Cour	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
 (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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
 Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.5 a1	En maison individuelle, présence d'un conducteur principal de protection	Non trouvé.
3 / B.4.3 j2	Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation)	Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s).

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.



Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

④ Compteur Linky dans appartement 44, 44A, 44B, 44C

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **19/05/2022**

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/05/2022**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 25/05/2025**

Location : **Six ans, jusqu'au 25/05/2028**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE
Tél : 06 92 03 35 52
SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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'électrification, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE 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'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement 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 électrification, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE 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.

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 privilégie, 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.

CONDITIONS PARTICULIÈRES 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.

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES 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.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES 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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE 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.

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.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

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 fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	44A Type 3 R1 Cuisine
Calibre	15 / 45 A
Intensité de réglage	45 A
Différentiel	500 mA

PRISE DE TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	26 Ω
Section du conducteur de terre	≥ 25 mm² en cuivre nu
Section du conducteur principal de protection	Non vérifiable
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	6 mm²

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	63 A	30 mA
2	Interrupteur	40 A	30 mA




TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		44A Type 3 R1 Cuisine	
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation		Cuivre 16 mm²	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
2	Disjoncteur	10 A	1,5 mm²
2	Disjoncteur	16 A	2,5 mm²
5	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²
1	Disjoncteur	32 A	6 mm²

Plans et croquis

- Planche 4/4 : 44A Type 3

Légende			
123	Compteur		Coupure d'urgence

	Prise de terre		Tableau de répartition
	Anomalie		
PLANCHE DE REPERAGE USUEL		<i>Adresse de l'immeuble:</i> 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE	
N° dossier: 22-05-18-2588			
N° planche: 4/4	Version: 1	Type: Croquis	
Origine du plan: Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i> 44A Type 3	

Document sans échelle remis à titre indicatif

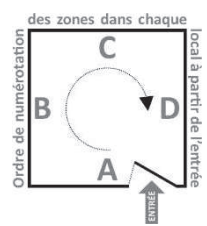
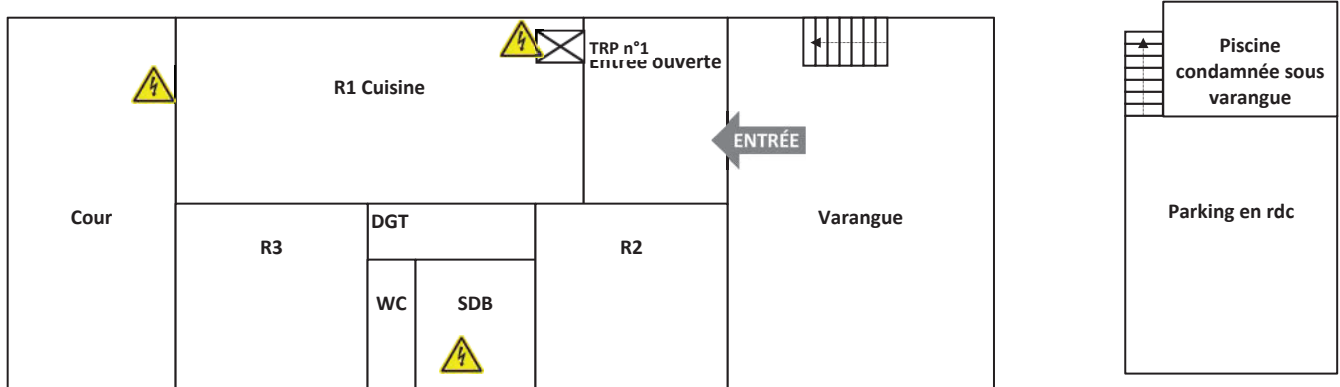


Planche photographique



Anomalie B.8.3 e sur Install. n°4



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10750803504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repiérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repiérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mésures
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surfaces habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- fiche de renseignement immeuble PERVAL / rien
- Etat des lieux locatif
- Contrat logement décent
- Prêt conventionné - prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic rétréavail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurisé piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millimètres de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public.

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euros
 Siège social : 313, Terrasses de l'Anche - 92127 Nanterre Cedex 722 097 480 R.C.S. Nanterre
 Entreprise agréée par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 097 480
 Opérations d'assurance exemptées de TVA - art. 261-6 CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT

Certificat N° C3029

Monsieur Alain FAURE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante sans mention	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 25 juillet 2018 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 05 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 22/02/2019 au 27/08/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 20 février 2019

Marjorie ALBERT
 Directrice Administrative

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

100 Certification de compétence version 11 25/1/19 - 02 87 - www.qualixpert.com

Attestation d'indépendance

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

- 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. »

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis - Bât. D - App. 46 - Bât. D
 Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE (Ile de la Réunion)
 Port. 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE
Tél : 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr

**33762 LABLANCHETAIS JEAN
CLAUDE**

Dossier N° 22-05-18-2588 #E5

Appartement 44 B

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **44 A, B, C, D Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Appartement**

Année de construction : **P.C. délivré après le 01/07/1997**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

- ④ **44A Type 3 Piscine condamnée sous varangue** : Trappe de visite vissée. Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Mandataire judiciaire**

Propriétaire : **LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE – 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**
Certification n°C3029 délivré par QUALIXPERT - 17 Rue Pierre Borel - 81100 Castres - Validité :
05/08/2023

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
**43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE**
N° SIRET : **840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/01/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 1.000 € - SIRET : 840 988 406 00012 - APE : 7120B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	22-05-18-2588 #E5
Ordre de mission du :	19/05/2022 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.
Accompagnateur(s) :	Mme Etheve (Locataire)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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 (boîtes 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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.



CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières

- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine



Informations complémentaires

- IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
4 / B.5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 Ω). <u>Localisation</u> : 44B Type 3 Salle de bains <u>Précision</u> : Menuiserie métallique et tube cuivre non reliés. Mesure à 60 Ω au lieu de 2 Ω maximum	
4 / B.5.3.1	Mesure compensatoire (pour B.5.3 a) : Non mise en œuvre ou mise en œuvre incorrecte <u>Précision</u> : Résistance d'isolement ≥ 500 000 Ω.	
4 / B.5.3 d	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure pas un contact sûr et durable. <u>Localisation</u> : 44B Type 3 Salle de bains	



DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : 44B Type 3 R1, 44B Type 3 Cuisine, Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Il manque un obturateur Prise dans cuisine et interrupteur dans R1	
5 / B.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. <u>Localisation</u> : 44B Type 3 Cuisine <u>Précision</u> : Sous la plaque de cuisson	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B



AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
3 / B.4.3 j2	Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation)	Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s).

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ④ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- ④ Compteur Linky dans appartement 44, 44A, 44B, 44C

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).



DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **19/05/2022**

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/05/2022**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 25/05/2025**

Location : **Six ans, jusqu'au 25/05/2028**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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.

DISPOSITIF DE 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'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement 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.

DISPOSITIF DE 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.

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 privilégie, 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.

CONDITIONS PARTICULIÈRES 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.

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES 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.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES 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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE 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.

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.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

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 fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	44B Type 3 R1
Calibre	15 / 45 A

Caractéristique	Valeur
Intensité de réglage	45 A
Différentiel	500 mA

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	14 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	≥ 10 mm²

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	63 A	30 mA
2	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		44B Type 3 R1	
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation		Cuivre 16 mm²	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
1	Disjoncteur	2 A	1,5 mm²
2	Disjoncteur	10 A	1,5 mm²
2	Disjoncteur	16 A	2,5 mm²
5	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²
1	Disjoncteur	32 A	6 mm²

Plans et croquis

- Planche 2/4 : 44B Type 3






Légende			
	Compteur		Coupure d'urgence
	Prise de terre		Tableau de répartition
	Anomalie		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i>	22-05-18-2588			
<i>N° planche:</i>	2/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis	
<i>Origine du plan:</i>	Cabinet de diagnostic		<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44B Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

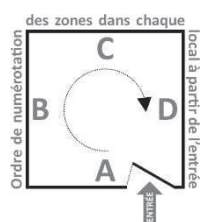
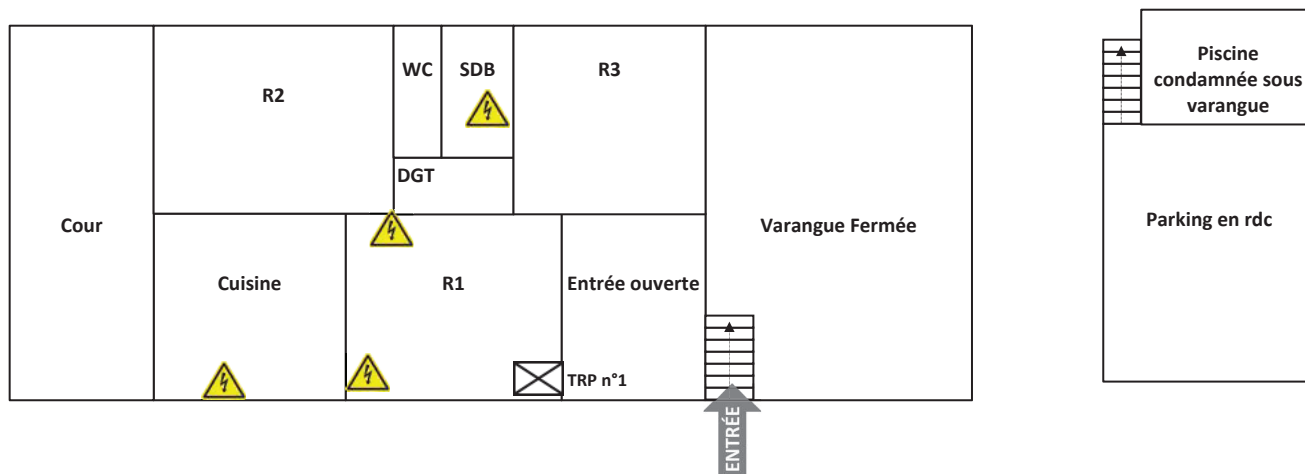
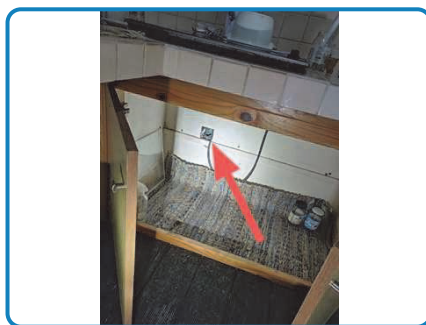


Planche photographique



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°5 App. n°1
(TRP n°1)



Anomalie B.7.3 d sur Install. n°5



Anomalie B.7.3 a sur Install. n°5



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10750803504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repiérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes
- Repiérage de termites avant travaux
- Etat parasite - Diagnostic Mésures
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surfaces habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- fiche de renseignement immeuble PERVAL / rien
- Etat des lieux locatif
- Contrat logement décent
- Prêt conventionné - prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic rétréavail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurisé piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millimètres de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public.

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euros
 Siège social : 313, Terrasse de l'Anche - 92127 Nanterre Cedex 722 097 480 R.C.S. Nanterre
 Entreprise agréée par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 097 480
 Opérations d'assurance exemptées de TVA - art. 261-6 G01 - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT

Certificat N° C3029

Monsieur Alain FAURE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante sans mention	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 25 juillet 2018 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 05 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 22/02/2019 au 27/08/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 20 février 2019

Marjorie ALBERT
 Directrice Administrative

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

109 Certification de compétence version 11 25/19 - 02 87 - www.qualixpert.com
 109 Certification de compétence version 11 25/19 - 02 87 - www.qualixpert.com

Attestation d'indépendance

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

- 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. »

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis - Bât. D - Bât. D
 Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE (Ile de la Réunion)
 Port. 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE
Tél : 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr

**33762 LABLANCHETAIS JEAN
CLAUDE**

Dossier N° 22-05-18-2588 #E6

Appartement 44 C

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **44 A, B, C, D Rue François Hoareau
Petite Ile
97410 ST PIERRE**

Référence cadastrale : **Non communiquée**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Appartement**

Année de construction : **P.C. délivré après le 01/07/1997**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

- ④ **44A Type 3 Piscine condamnée sous varangue** : Trappe de visite vissée. Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Mandataire judiciaire**

Propriétaire : **LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE – 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**
Certification n°C3029 délivré par QUALIXPERT - 17 Rue Pierre Borel - 81100 Castres - Validité :
05/08/2023

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE**
**43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE**
N° SIRET : **840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/01/2022**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SASU au capital de 1.000 € - SIRET : 840 988 406 00012 - APE : 7120B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	22-05-18-2588 #E6
Ordre de mission du :	19/05/2022 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.
Accompagnateur(s) :	Mme Etheve (Locataire)
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Immeuble en R+1 composé de 4 appartements dont 1 type 2 et 3 type 3. Construction en dur, charpente métallique

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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 (boîtes 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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.



CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

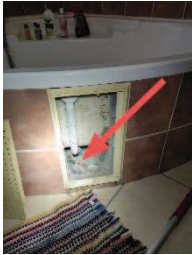
Installations particulières

- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine


Informations complémentaires

- IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
4 / B.5.3 d	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure pas un contact sûr et durable. <u>Localisation</u> : 44 C Type 2 Salle de bains	
4 / B.6.3.1 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). <u>Localisation</u> : 44 C Type 2 Salle de bains <u>Précision</u> : Emplacement du (des) matériel(s) non adapté à l'endroit où il(s) est (sont) installé(s) : Matériel de classe 0 en zone 3	



DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Localisation</u> : Tableau de répartition principal n°1 <u>Précision</u> : Il manque un obturateur	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
 (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
 (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 n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
 Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
3 / B.4.3 j2	Courants assignés (calibres) adaptés de plusieurs interrupteurs différentiels placés en aval du disjoncteur de branchement et protégeant tout ou partie de l'installation (ou de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et ne protégeant qu'une partie de l'installation)	Le(s) courant(s) d'emploi du (des) circuit(s) protégé(s) par le(s) interrupteur(s) différentiel(s) ne peu(ven)t pas être évalué(s).

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.



Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ④ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

- ④ Compteur Linky dans appartement 44, 44A, 44B, 44C

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant 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).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **19/05/2022**

Opérateur de diagnostic : **Alain FAURE**

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/05/2022**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 25/05/2025**

Location : **Six ans, jusqu'au 25/05/2028**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE

43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
97432 SAINT PIERRE

Tél : 06 92 03 35 52

SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

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.

DISPOSITIF DE 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'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement 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.

DISPOSITIF DE 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.

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 privilégie, 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.

CONDITIONS PARTICULIÈRES 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.

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES 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.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES 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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE 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.



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.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIITS (15 MM MINIMUM)

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 fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	44 C Type 2 R1 Cuisine
Calibre	15 / 45 A
Intensité de réglage	45 A
Différentiel	500 mA

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	25 Ω
Section du conducteur de terre	Sans objet
Section du conducteur principal de protection	Sans objet
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Sans objet
Section de la dérivation individuelle de terre	≥ 10 mm²

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
3	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		44 C Type 2 R1 Cuisine	
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation		Cuivre 16 mm²	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
4	Disjoncteur	10 A	1,5 mm²
3	Disjoncteur	16 A	2,5 mm²
3	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²

Caractéristique		Valeur	
1	Disjoncteur	32 A	6 mm ²

Plans et croquis

■ Planche 3/4 : 44 C Type 2

Légende			
	Compteur		Coupure d'urgence
	Prise de terre		Tableau de répartition
	Anomalie		

PLANCHE DE REPERAGE USUEL		Adresse de l'immeuble:	
N° dossier:	22-05-18-2588	44 A, B, C, D Rue François Hoareau	
N° planche:	3/4	Version:	1
Type:	Croquis	Petite Ile	
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic	97410 ST PIERRE	
		Bâtiment – Niveau:	44 C Type 2

Document sans échelle remis à titre indicatif

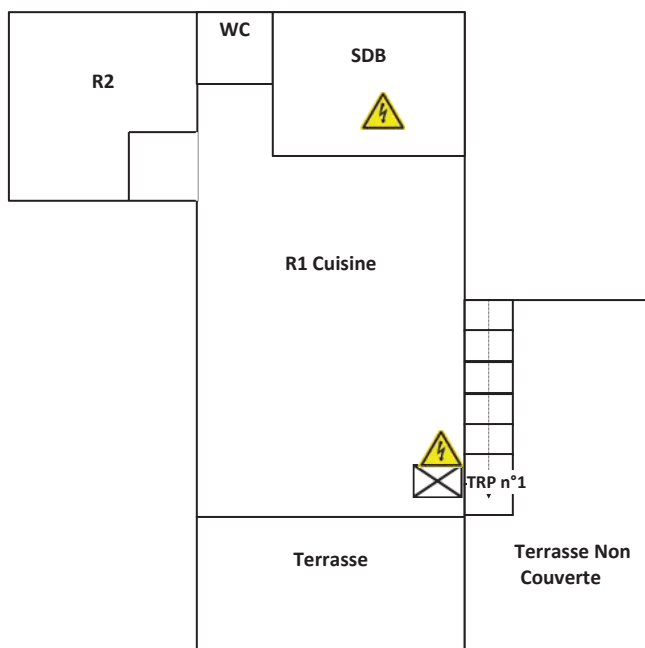
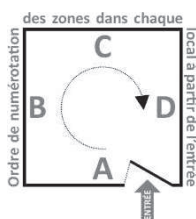
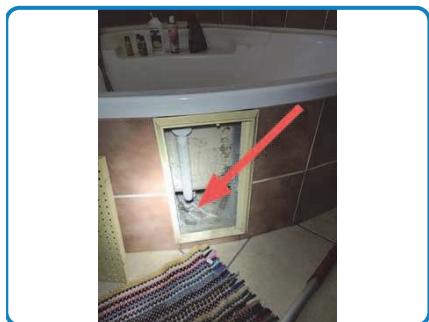


Planche photographique



Anomalie B.5.3 d sur Install. n°6 App. n°1



Attestation d'assurance

Certifications

RESPONSABILITÉ CIVILE ENTREPRISE

AXA France IARD, atteste que :

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10750803504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repiérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes
- Repiérage de termites avant travaux
- Etat parasite - Diagnostic Mésures
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surfaces habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- fiche de renseignement immeuble PERVAL / rien
- Etat des lieux locatif
- Contrat logement décent
- Prêt conventionné - prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic rétréavail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurisé piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millimètres de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public.

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
 Sa validité cesse pour les risques situés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Établie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA

AXA France IARD SA
 Société anonyme au capital de 214 790 000 Euros
 Siège social : 113, Terrasse de l'Anche - 92127 Nanterre Cedex 722 097 480 R.C.S. Nanterre
 Entreprise agréée par le Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 097 480
 Opérations d'assurance exemptées de TVA - art. 261-6 CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

La certification QUALIXPERT

Certificat N° C3029
 Monsieur Alain FAURE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

Amiante sans mention	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 25 juillet 2018 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 22/02/2019 au 05/08/2023	Arrêté du 05 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 22/02/2019 au 27/08/2023	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 20 février 2019

Marjorie ALBERT
 Directrice Administrative

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

100 Certification de compétence version 11 25/1/19 - 02 87 - www.qualixpert.com

Attestation d'indépendance

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

- 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. »

AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis - Bât. D - App. 46 - Bât. D
 Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE (Ile de la Réunion)
 Port. 06 92 03 35 52
alain.faure@agendadiagnostics.fr

Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse :	44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
Référence cadastrale :	Non communiquée
Lot(s) de copropriété :	Sans objet N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble :	Immeuble Complet
Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Habitation
Date permis de construire :	P.C. délivré après le 01/07/1997



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **LABLANCHETAIS JEAN CLAUDE – 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Mandataire judiciaire**

Identification : **SELARL HIROU – 8, rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Alain FAURE**

Cabinet de diagnostics : **AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris – 97432 SAINT
PIERRE
N° SIRET : 840 988 406 00012**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2022 au 31/01/2022**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **22-05-18-2588 #SU**

Ordre de mission du : **19/05/2022**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Commentaires : **La piscine du 44B est condamnée. Son accès se fait par une trappe en bois dans la varangue**

Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles
- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière



- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

<p>Surface habitable : 205,39 m² <i>(deux cent cinq mètres carrés trente neuf décimètres carrés)</i> Surface des annexes : 0,00 m² – Surface non prise en compte : 93,18 m²</p>

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
44 Type 3 Terrasse 1	Terrasse			10,01 m ²
44 Type 3 R1 Cuisine		35,07 m ²		
44 Type 3 SDB		4,30 m ²		
44 Type 3 WC		1,09 m ²		
44 Type 3 R3		13,94 m ²		
44 Type 3 R2		11,26 m ²		
44 Type 3 Terrasse 2	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			5,09 m ²
Total 44		65,66 m²		15,10 m²
44A Type 3 Varangue	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			22,33 m ²
44A Type 3 Entrée ouverte	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			8,78 m ²
44A Type 3 R1 Cuisine		22,97 m ²		
44A Type 3 Dégagement		2,49 m ²		
44A Type 3 R2		11,59 m ²		
44A Type 3 Salle de bains		3,12 m ²		
44A Type 3 WC		1,94 m ²		
44A Type 3 R3		9,24 m ²		
Total 44 A		51,35 m²		31,11 m²
44B Type 3 Varangue	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			24,31 m ²
44B Type 3 Entrée ouverte	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			8,91 m ²
44B Type 3 R1		15,00 m ²		
44B Type 3 Cuisine		7,61 m ²		
44B Type 3 Dégagement		2,53 m ²		
44B Type 3 R2		9,39 m ²		
44B Type 3 WC		1,98 m ²		
44B Type 3 Salle de bains		3,16 m ²		



LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
44B Type 3 R3		11,69 m ²		
Total 44 B		51.36 m²		33.22 m²
44 C Type 2 Terrasse	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			4,57 m ²
44 C Type 2 R1 Cuisine		20,20 m ²		
44 C Type 2 R2		11,37 m ²		
44 C Type 2 WC		1,09 m ²		
44 C Type 2 Salle de bains		4,36 m ²		
44 C Type 2 Terrasse Non couverte	Terrasse (au-delà de 9 m ²)			9,18 m ²
Total 44 C		37.02 m²		13.75 m²
		SURFACES TOTALES	205,39 m²	0,00 m²
			93,18 m²	

(1) Non prises en compte

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **19/05/2022**

État rédigé à **SAINT PIERRE**, le **26/05/2022**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise



AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 43 Impasse des Inséparables, Bat D, Apt 46
 Résidence Les Letchis, Ravine des Cabris
 97432 SAINT PIERRE
 Tél : 06 92 03 35 52
 SIRET : 840 988 406 00012 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/4 : 44 Type 3
- Planche 2/4 : 44B Type 3
- Planche 3/4 : 44 C Type 2
- Planche 4/4 : 44A Type 3

Légende		
	Surface privative	
	Surface non prise en compte	
	Surface annexes	



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE
<i>N° dossier:</i> 22-05-18-2588				
<i>N° planche:</i> 1/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	44 Type 3

Document sans échelle remis à titre indicatif

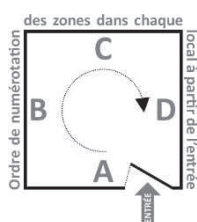
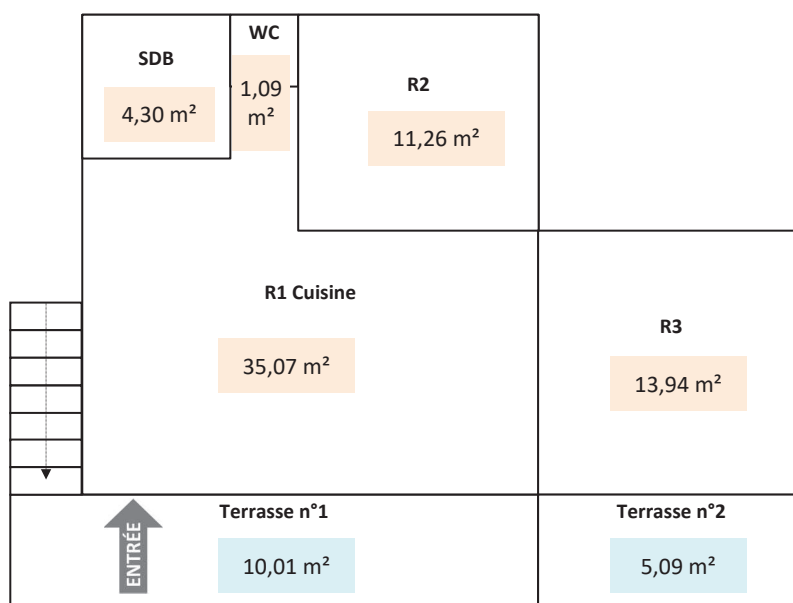




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE	
<i>N° dossier:</i> 22-05-18-2588				
<i>N° planche:</i> 2/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> 44B Type 3	

Document sans échelle remis à titre indicatif

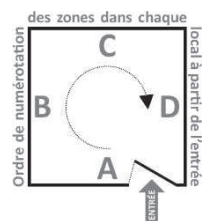
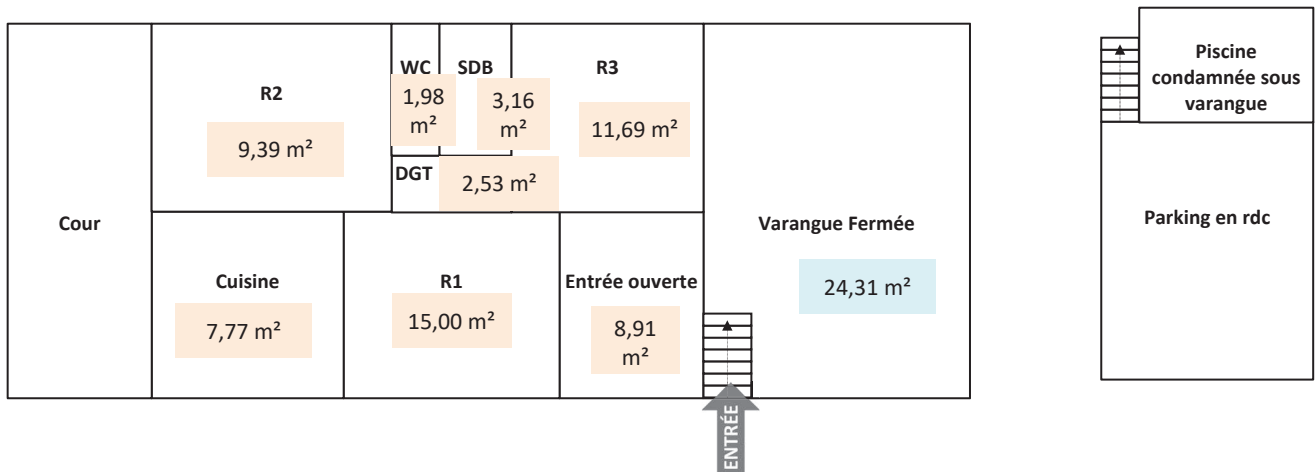




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE	
<i>N° dossier:</i> 22-05-18-2588				
<i>N° planche:</i> 3/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> 44 C Type 2	

Document sans échelle remis à titre indicatif

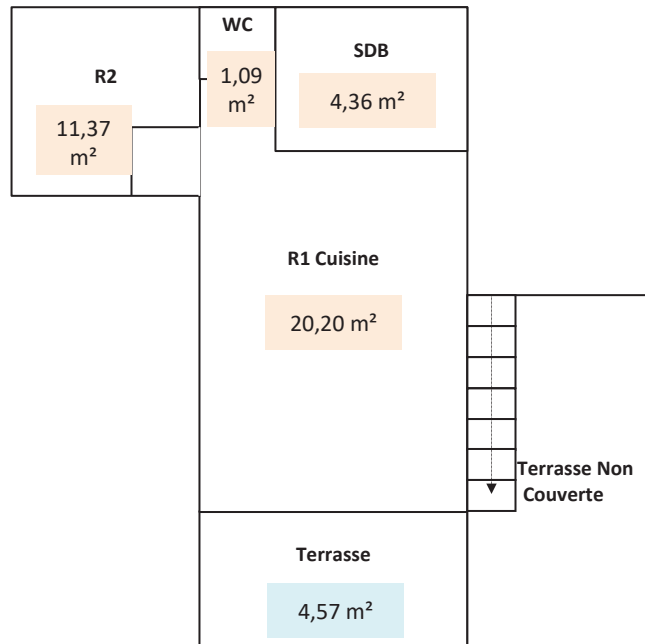
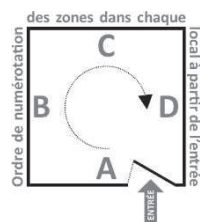
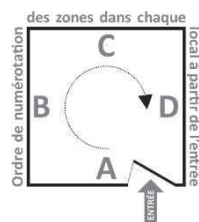
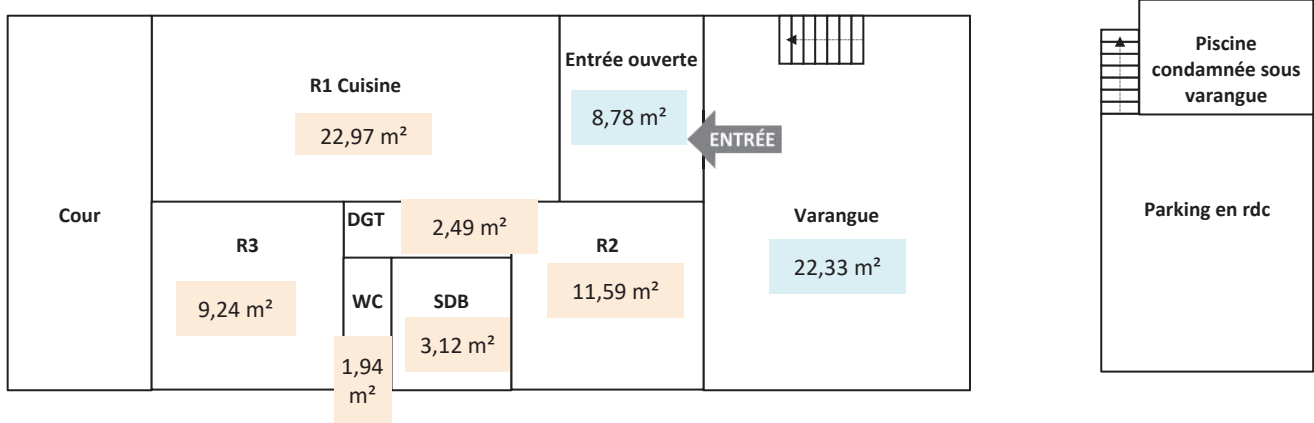




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i> 44 A, B, C, D Rue François Hoareau Petite Ile 97410 ST PIERRE	
<i>N° dossier:</i> 22-05-18-2588				
<i>N° planche:</i> 4/4	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i> 44A Type 3	

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

XA France IARD, atteste que :
AGENDA DIAGNOSTICS REUNION ALAIN FAURE
 Monsieur Alain FAURE
 43 Impasse des Inséparables
 Rés. Les Letchis, Bât. D, App. 46 - Ravine des Cabris
 97432 SAINT-PIERRE

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH), les établissements recevant du public (ERP) des catégories 1 à 4, les immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes et les bâtiments industriels. (Amiante sans mention)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Méricures
- Mesurage loi Carrez
- Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Constat sécurité piscine
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} janvier 2023, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 14 janvier 2022, pour la Société AXA



AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-É CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1



IMMO LOTUS DES ILES

39 Rue Augustin Mondon

97480 SAINT JOSEPH

Tél : 02.62.98.75.36 / 06.93.46.59.60

www.immolotusdesiles.re

immolotusdesiles@gmail.com

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLES À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre Ier de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Entre les soussignés(es),

Monsieur LABLANCHETAIS Jean-Claude, née le 29 octobre 1951 à TAMATAVE (Madagascar),

Représentée par la SAS IMMO LOTUS DES ILES, exerçant en qualité d'Agent immobilier, ayant son siège social au 39 Rue Augustin Mondon – 97480 SAINT JOSEPH, représentée par Madame CHANE-KUANG-SANG Béatrice, immatriculée au RCS de Saint Pierre sous le numéro SIREN 832 408 637, titulaire de la carte professionnelle mention « Gestion immobilière » N° CPI 9742 2018 000 023 716 délivrée le 18/01/2018 par la CCI de la Réunion, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA n° 120 137 405, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant le mandat de gestion locative N°012-2019 à SAINT JOSEPH en date du 24/06/2019,

Ci-après désigné(e) « LE BAILLEUR » d'une part,

Et

Madame BONMALAIS Laurie, Marie, Sandrine, sans profession, née le 03 décembre 1994 à SAINT-PIERRE (974), et **Monsieur RAGOU Julien, Emmanuel**, technicien, né le 27 avril 1990 à SAINT-PIERRE (974)

Madame BONMALAIS Laurie, Marie, Sandrine et **Monsieur RAGOU Julien, Emmanuel** agissant solidairement et indivisiblement entre eux.

Ci-après désigné(s) « LE LOCATAIRE » d'autre part.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement à usage d'habitation ainsi déterminé :

Adresse : 44 rue François Hoareau

Ville : PETITE ILE (97429)

Nature : 1 Appartement T3/4 comprenant 2 chambres, 1 séjour / cuisine équipée et aménagée, 1 SDB, 1 WC, 2 balcons et 1 cour extérieure privative dans un immeuble collectif au 1^{ER} ETAGE

Superficie habitable : environ 63 m²

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : 1 cour extérieure privative clôturée avec un portail métallique coulissant à l'entrée, 1 balcon ENTREE de 11 m², 1 balcon CHAMBRE 1 de 5,49 m² et escalier

Éléments d'équipements : Cuisine équipée avec plaque 4 feux gaz, four, hotte, plan de travail, meubles haut et bas, double bac évier inox

Eau chaude sanitaire : individuelle (chauffe-eau électrique)

Électricité : individuelle
en cours de réalisation

Le Locataire accepte les locaux aux conditions suivantes :

Loyer mensuel	720 €
Charges sans provision	30 €
LOYER TOTAL MENSUEL	750 €

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 05 de chaque mois.

Le loyer ne sera pas révisé chaque année à la date d'anniversaire.

Le dépôt de garantie est de **720 € (sept cent vingt euros)**, représentant **UN MOIS de loyer hors charges**.

À la signature des présentes, le Locataire verse au mandataire, la SAS IMMO LOTUS DES ILES, la somme de 720 € (sept cent vingt euros).

Le contrat prendra effet le 01/11/2020 pour une durée de TROIS ANS à compter du 01/11/2020 pour expirer le 01/11/2023.

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le Bailleur devra avertir le Locataire dans les conditions de forme et délai prévu au Chapitre I du présent contrat.

I/ DURÉE, RÉSILIATION, RENOUVELLEMENT (Art. 10, 11, 12, 15, 17 de la loi)

Le contrat est conclu pour une durée de TROIS ANS (Art. 10 de la loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 15 de la loi) :

- Par le Locataire à tout moment, en prévenant le Bailleur de TROIS MOIS à l'avance, délai ramené à UN MOIS en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou dans les conditions prévues par la loi ;
- Par le Bailleur, en prévenant le Locataire SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- En cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins UN AN à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ;
- En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du Locataire ;
- SIX MOIS au moins avant le terme du contrat, le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 10,11, 17c de la loi) ;
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à TROIS ANS.

À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial (Art. 10 de la loi).

II/ CHARGES (Art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définies par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal de façon mensuelle.

Le montant des charges sans provision sera fixé à **30 € (trente euros)** par mois et pourra être révisable à tout moment en fonction des dépenses.

III/ DÉPÔT DE GARANTIE (Art. 22 de la loi)

Il ne pourra excéder UN MOIS de loyer hors charges. Il ne produira pas d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au Locataire dans un délai maximum de DEUX MOIS à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au Bailleur de la quittance de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

À défaut de restitution dans le délai de DEUX MOIS, le solde dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers mois de loyer.

IV/ CONDITIONS GÉNÉRALES

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux ;
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements, le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés, le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes de l'immeuble collectif. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le Bailleur en application de l'article 3 de la loi ;
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : incendie, dégâts des eaux ..., et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du Bailleur, par la production de la police et des quittances. À défaut, le Bailleur pourra résilier le contrat en application de la clause résolutoire ;
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun titre d'occupation. Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble ;

- S'engager à constituer les biens loués comme sa résidence principale ;
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 19 heures.

V/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSE PÉNALE (Art. 7G et 24 de la loi)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Le Locataire doit pouvoir justifier chaque année ou à chaque renouvellement du contrat, à la demande du propriétaire Bailleur ou de son mandataire, par la remise d'une attestation de l'assureur ;
- APRÈS une décision de justice passée en force de chose jugée à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage ;
- En cas de modification de la destination des lieux.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dérogation à l'article 1230 du Code Civil ;
- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

VI/ SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le Locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel.

VII/ SOLIDARITÉ INDIVISIBLE – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- Entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « LE LOCATAIRE » ;

- Entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile :

- le Bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

VIII/ FRAIS ET HONORAIRES (Art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (Art. 3 de la loi).

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière de prestation de visite, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 € TTC /m² ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC /m².

Honoraires à la charge du Bailleur :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **220,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1€/m², soit **63 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 283,50 € TTC**

Honoraires à la charge du Locataire :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **220,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1 €/m², soit **63 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 283,50 € TTC**

Fait et signé à SAINT JOSEPH, en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Le 31/10/2020

LE LOCATAIRE

Madame BONMALAIS Laurie, Marie, Sandrine

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

"Lu et approuvé"

Monsieur RAGOU Julien, Emmanuel

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé

LE BAILLEUR ou SON MANDATAIRE

SAS IMMO LOTUS DES ILES

Représentée par : M^{me} CHANE-KUANG-SANG Béatrice

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé

Immo Lotus Des Iles

S.A.S au capital de 1.000€

39 Rue Augustin Mondou 97490 SAINT JOSEPH

☎ 06 93 46 59 60

Mail : immolotusdesiles@gmail.com

Site : www.immolotusdesiles.re

SIRET 832 408 637 00011 - APE 6831Z



IMMO LOTUS DES ILES

39 Rue Augustin Mondon

97480 SAINT JOSEPH

Tél : 02.62.98.75.36 / 06.93.46.59.60

www.immolotusdesiles.re

immolotusdesiles@gmail.com

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLES À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre Ier de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Entre les soussignés(es),

Monsieur LABLANCHETAIS Jean-Claude, né le 29 octobre 1951 à TAMATAVE (Madagascar),

Représenté par la SAS IMMO LOTUS DES ILES, exerçant en qualité d'Agent immobilier, ayant son siège social au 39 Rue Augustin Mondon – 97480 SAINT JOSEPH, représentée par Madame CHANE-KUANG-SANG Béatrice, immatriculée au RCS de Saint Pierre sous le numéro SIREN 832 408 637, titulaire de la carte professionnelle mention « Gestion immobilière » N° CPI 9742 2018 000 023 716 délivrée le 18/01/2021 par la CCI de la Réunion, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA n° 120 137 405, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant le mandat de gestion locative N°013-2019 à SAINT JOSEPH en date du 24/06/2019,

Ci-après désigné(e) « LE BAILLEUR » d'une part,

Et

Madame PRUGNIERES Lathmie, Aslye, sans profession, née le 16 janvier 2001 à SAINT-PIERRE (974),

Ci-après désigné(s) « LE LOCATAIRE » d'autre part.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement à usage d'habitation ainsi déterminé :

Adresse : 44A rue François Hoareau

Ville : PETITE ILE (97429)

Nature : 1 Appartement T3 comprenant 2 chambres, 1 séjour / cuisine équipée et aménagée, 1 SDB, 1 WC, 1 cave, 1 terrasse dans un immeuble collectif au REZ-DE-CHAUSSEE

Superficie habitable : environ 51 m²

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : 1 cour intérieure, 1 place de parking

Éléments d'équipements : Cuisine équipée avec plaque 4 feux gaz, plan de travail, meubles haut et bas, double bac évier

Eau chaude sanitaire : individuelle (chauffe-eau électrique)

Électricité : individuelle

Le Locataire accepte les locaux aux conditions suivantes :

Loyer mensuel	620 €
Charges sans provision	30 €
LOYER TOTAL MENSUEL	650 €

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 15 de chaque mois.

Le loyer ne sera pas révisé chaque année à la date d'anniversaire.

Le dépôt de garantie est de **620 € (six cent vingt euros)**, représentant **UN MOIS de loyer hors charges**.

À la signature des présentes, le Locataire verse au mandataire, la SAS IMMO LOTUS DES ILES, la somme de 620 € (six cent vingt euros).

Le contrat prendra effet le 08/07/2021 pour une durée de TROIS ANS à compter du 08/07/2021 pour expirer le 08/07/2024.

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le Bailleur devra avertir le Locataire dans les conditions de forme et délai prévu au Chapitre I du présent contrat.

I/ DURÉE, RÉSILIATION, RENOUVELLEMENT (Art. 10, 11, 12, 15, 17 de la loi)

Le contrat est conclu pour une durée de TROIS ANS (Art. 10 de la loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 15 de la loi) :

- Par le Locataire à tout moment, en prévenant le Bailleur de TROIS MOIS à l'avance, délai ramené à UN MOIS en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou dans les conditions prévues par la loi ;
- Par le Bailleur, en prévenant le Locataire SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- En cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins UN AN à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ;
- En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du Locataire ;
- SIX MOIS au moins avant le terme du contrat, le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 10,11, 17c de la loi) ;
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à TROIS ANS.

À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial (Art. 10 de la loi).

II/ CHARGES (Art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définies par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal de façon mensuelle.

Le montant des charges sans provision sera fixé à **30 € (trente euros)** par mois et pourra être révisable à tout moment en fonction des dépenses.

III/ DÉPÔT DE GARANTIE (Art. 22 de la loi)

Il ne pourra excéder UN MOIS de loyer hors charges. Il ne produira pas d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au Locataire dans un délai maximum de DEUX MOIS à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au Bailleur de la quittance de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

À défaut de restitution dans le délai de DEUX MOIS, le solde dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers mois de loyer.

IV/ CONDITIONS GÉNÉRALES

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux ;
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements, le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés, le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes de l'immeuble collectif. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le Bailleur en application de l'article 3 de la loi ;
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : incendie, dégâts des eaux ..., et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du Bailleur, par la production de la police et des quittances. À défaut, le Bailleur pourra résilier le contrat en application de la clause résolutoire ;
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun titre d'occupation. Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble ;
- S'engager à constituer les biens loués comme sa résidence principale ;
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 19 heures.

V/ CLAUSE RÉVOCATOIRE ET CLAUSE PÉNALE (Art. 7G et 24 de la loi)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Le Locataire doit pouvoir justifier chaque année ou à chaque renouvellement du contrat, à la demande du propriétaire Bailleur ou de son mandataire, par la remise d'une attestation de l'assureur ;
- APRÈS une décision de justice passée en force de chose jugée à défaut de respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage ;
- En cas de modification de la destination des lieux.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dérogation à l'article 1230 du Code Civil ;
- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

VI/ SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le Locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel.

VII/ SOLIDARITÉ INDIVISIBLE – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- Entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « LE LOCATAIRE » ;
- Entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile :

- le Bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

VIII/ FRAIS ET HONORAIRES (Art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (Art. 3 de la loi).

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière de prestation de visite, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 € TTC /m² ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC /m².

Honoraires à la charge du Bailleur :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **178,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1€/m², soit **51 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 229,50 € TTC**

Honoraires à la charge du Locataire :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **178,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1 €/m², soit **51 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 229,50 € TTC**

Fait et signé à SAINT JOSEPH, en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Le 06/07/2021

LE LOCATAIRE

Madame PRUGNIERES Lathmie, Aslye

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

lu et approuvé



LE BAILLEUR ou SON MANDATAIRE

SAS IMMO LOTUS DES ILES

Représentée par : Mme CHANE-KUANG-SANG Béatrice

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

lu et approuvé

Immo Lotus Des Iles

S.A.S au capital de 1 000€
 39 Rue Augustin Mondon 97400 SAINT JOSEPH
 ☎ 06 93 46 59 50
 Mail : immolotusdesiles@gmail.com
 Site : www.immolotusdesiles.re
 SIRET 832 408 637 00011 - APE 6831Z



IMMO LOTUS DES ILES

39 Rue Augustin Mondon

97480 SAINT JOSEPH

Tél : 02.62.98.75.36 / 06.93.46.59.60

www.immolotusdesiles.re

immolotusdesiles@gmail.com

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLES À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre Ier de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Entre les soussignés(es),

Monsieur LABLANCHETAIS Jean-Claude, né le 29 octobre 1951 à TAMATAVE (Madagascar),

Représenté par la SAS IMMO LOTUS DES ILES, exerçant en qualité d'Agent immobilier, ayant son siège social au 39 Rue Augustin Mondon – 97480 SAINT JOSEPH, représentée par Madame CHANE-KUANG-SANG Béatrice, immatriculée au RCS de Saint Pierre sous le numéro SIREN 832 408 637, titulaire de la carte professionnelle mention « Gestion immobilière » N° CPI 9742 2018 000 023 716 délivrée le 18/01/2021 par la CCI de la Réunion, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA n° 120 137 405, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant le mandat de gestion locative N°015-2019 à SAINT JOSEPH en date du 24/06/2019,

Ci-après désigné(e) « LE BAILLEUR » d'une part,

Et

Madame VELNA Marie, Murielle, accompagnante des élèves en situation de handicap (AESH), née le 26 janvier 1981 à SAINT-LOUIS (974),

Ci-après désigné(s) « LE LOCATAIRE » d'autre part.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement à usage d'habitation ainsi déterminé :

Adresse : 44C rue François Hoareau

Ville : PETITE ILE (97429)

Nature : 1 Appartement T2 comprenant 1 chambre, 1 séjour / cuisine équipée et aménagée, 1 SDB, 1 WC, 1 balcon, 1 terrasse dans un immeuble collectif au 1^{ER} ETAGE

Superficie habitable : environ 37 m²

Nombre de pièces principales : 2

Autres parties du logement : 1 cour intérieure (jardin), 1 garage

Éléments d'équipements : Cuisine équipée avec plan de travail, meubles haut et bas, double bac évier

Eau chaude sanitaire : individuelle (chauffe-eau électrique)

Électricité : individuelle

Le Locataire accepte les locaux aux conditions suivantes :

Loyer mensuel	570 €
Charges sans provision	30 €
LOYER TOTAL MENSUEL	600 €

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois.

Le loyer ne sera pas révisé chaque année à la date d'anniversaire.

Le dépôt de garantie est de **570 € (cinq cent soixante-dix euros)**, représentant **UN MOIS de loyer hors charges**.

À la signature des présentes, le Locataire verse au mandataire, la SAS IMMO LOTUS DES ILES, la somme de 570 € (cinq cent soixante-dix euros).

Le contrat prendra effet le 01/09/2021 pour une durée de TROIS ANS à compter du 01/09/2021 pour expirer le 01/09/2024.

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le Bailleur devra avertir le Locataire dans les conditions de forme et délai prévu au Chapitre I du présent contrat.

I/ DURÉE, RÉSILIATION, RENOUVELLEMENT (Art. 10, 11, 12, 15, 17 de la loi)

Le contrat est conclu pour une durée de TROIS ANS (Art. 10 de la loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 15 de la loi) :

- Par le Locataire à tout moment, en prévenant le Bailleur de TROIS MOIS à l'avance, délai ramené à UN MOIS en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou dans les conditions prévues par la loi ;
- Par le Bailleur, en prévenant le Locataire SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- En cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins UN AN à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ;
- En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du Locataire ;
- SIX MOIS au moins avant le terme du contrat, le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 10,11, 17c de la loi) ;
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à TROIS ANS.

À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial (Art. 10 de la loi).

II/ CHARGES (Art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges règlementaires, conformément à la liste définies par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal de façon mensuelle.

Le montant des charges sans provision sera fixé à **30 € (trente euros)** par mois et pourra être révisable à tout moment en fonction des dépenses.

III/ DÉPÔT DE GARANTIE (Art. 22 de la loi)

Il ne pourra excéder UN MOIS de loyer hors charges. Il ne produira pas d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au Locataire dans un délai maximum de DEUX MOIS à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au Bailleur de la quittance de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

À défaut de restitution dans le délai de DEUX MOIS, le solde dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers mois de loyer.

IV/ CONDITIONS GÉNÉRALES

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux ;
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements, le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés, le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes de l'immeuble collectif. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le Bailleur en application de l'article 3 de la loi ;
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : incendie, dégâts des eaux ..., et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du Bailleur, par la production de la police et des quittances. À défaut, le Bailleur pourra résilier le contrat en application de la clause résolutoire ;
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun titre d'occupation. Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble ;
- S'engager à constituer les biens loués comme sa résidence principale ;

- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 19 heures.

V/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSE PÉNALE (Art. 7G et 24 de la loi)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Le Locataire doit pouvoir justifier chaque année ou à chaque renouvellement du contrat, à la demande du propriétaire Bailleur ou de son mandataire, par la remise d'une attestation de l'assureur ;
- APRÈS une décision de justice passée en force de chose jugée à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage ;
- En cas de modification de la destination des lieux.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dérogation à l'article 1230 du Code Civil ;
- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

VI/ SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le Locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel.

VII/ SOLIDARITÉ INDIVISIBLE – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- Entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « LE LOCATAIRE » ;

- Entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile :

- le Bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire ;
- le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

VIII/ FRAIS ET HONORAIRES (Art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (Art. 3 de la loi).

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière de prestation de visite, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 € TTC /m² ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC /m².

Honoraires à la charge du Bailleur :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **129,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1€/m², soit **37 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 166,50 € TTC**

Honoraires à la charge du Locataire :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **129,50 € TTC**
 - Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1 €/m², soit **37 € TTC**
- SOIT UN TOTAL DE : 166,50 € TTC**


Fait et signé à SAINT JOSEPH, en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Le 01/09/2021

LE LOCATAIRE

Madame VELNA Marie, Murielle

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)


Lu et approuvé


LE BAILLEUR ou SON MANDATAIRE

SAS IMMO LOTUS DES ILES

Représentée par : Mme CHANE-KUANG-SANG Béatrice

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé


Immo Lotus Des Iles
 S.A.S au capital de 1 000€
 39 Rue Augustin Moignon 97110 SAINT JOSEPH
 ☎ 593 46 59 60
 Mail : immolotusdesiles@gmail.com
 Site : www.immolotusdesiles.re
 SIRET 832 408 637 00011 - APE 6831Z



IMMO LOTUS DES ILES

39 Rue Augustin Mondon

97480 SAINT JOSEPH

Tél : 02.62.98.75.36 / 06.93.46.59.60

www.immolotusdesiles.re

immolotusdesiles@gmail.com

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLES À USAGE D'HABITATION PRINCIPALE

Soumis au titre Ier de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Entre les soussignés(es),

Monsieur LABLANCHETAIS Jean-Claude, né le 29 octobre 1951 à TAMATAVE (Madagascar),

Représenté par la SAS IMMO LOTUS DES ILES, exerçant en qualité d'Agent immobilier, ayant son siège social au 39 Rue Augustin Mondon – 97480 SAINT JOSEPH, représentée par Madame CHANE-KUANG-SANG Béatrice, immatriculée au RCS de Saint Pierre sous le numéro SIREN 832 408 637, titulaire de la carte professionnelle mention « Gestion immobilière » N° CPI 9742 2018 000 023 716 délivrée le 18/01/2021 par la CCI de la Réunion, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MMA n° 120 137 405, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans CEDEX 9, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant le mandat de gestion locative N°014-2019 à SAINT JOSEPH en date du 24/06/2019,

Ci-après désigné(e) « LE BAILLEUR » d'une part,

Et

Madame ETHÈVE Frédérique, Marie, Isabelle, mère au foyer, née le 17 octobre 1981 à SAINT-LOUIS (974),

Ci-après désigné(s) « LE LOCATAIRE » d'autre part.

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement à usage d'habitation ainsi déterminé :

Adresse : 44B rue François Hoareau

Ville : PETITE ILE (97429)

Nature : 1 Appartement T3 comprenant 2 chambres, 1 séjour / cuisine équipée et aménagée, 1 SDB, 1 WC, 1 cave, 1 terrasse dans un immeuble collectif au REZ-DE-CHAUSSEE

Superficie habitable : environ 51 m²

Nombre de pièces principales : 3

Autres parties du logement : 1 cour intérieure, 1 place de parking et 1 local poubelle

Éléments d'équipements :

Eau chaude sanitaire : individuelle

Électricité : individuelle
en cours de réalisation

Le Locataire accepte les locaux aux conditions suivantes :

Loyer mensuel	620 €
Charges sans provision	30 €
LOYER TOTAL MENSUEL	650 €

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 10 de chaque mois.

Le loyer ne sera pas révisé chaque année à la date d'anniversaire.

Le dépôt de garantie est de **620 € (six cent vingt euros)**, représentant **UN MOIS de loyer hors charges**.

À la signature des présentes, le Locataire verse au mandataire, la SAS IMMO LOTUS DES ILES, la somme de 620 € (six cent vingt euros).

Le contrat prendra effet le 01/06/2021 pour une durée de TROIS ANS à compter du 01/06/2021 pour expirer le 01/06/2024.

S'il veut renouveler ou résilier le contrat, le Bailleur devra avertir le Locataire dans les conditions de forme et délai prévu au Chapitre I du présent contrat.

I/ DURÉE, RÉSILIATION, RENOUELEMENT (Art. 10, 11, 12, 15, 17 de la loi)

Le contrat est conclu pour une durée de TROIS ANS (Art. 10 de la loi).

Il pourra être résilié par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 15 de la loi) :

- Par le Locataire à tout moment, en prévenant le Bailleur de TROIS MOIS à l'avance, délai ramené à UN MOIS en cas de mutation ou de perte d'emploi ou en cas de congé émanant d'un Locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile ou dans les conditions prévues par la loi ;
- Par le Bailleur, en prévenant le Locataire SIX MOIS au moins avant le terme du contrat. Le congé devra être fondé, soit sur sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le Locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé devra indiquer le motif allégué et :

- En cas de reprise, les noms et adresse du bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le Bailleur, son conjoint, son concubin notoire depuis au moins UN AN à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint ou de son concubin notoire ;
- En cas de vente, le prix et les conditions de la vente projetée, ce congé valant offre de vente au profit du Locataire ;
- SIX MOIS au moins avant le terme du contrat, le Bailleur pourra faire une proposition de renouvellement par lettre recommandée avec A.R. ou par acte d'huissier (Art. 10,11, 17c de la loi) ;
- Soit à l'effet de réévaluer le loyer pour le cas où ce dernier serait manifestement sous-évalué, le contrat étant renouvelé pour une durée au moins égale à TROIS ANS.

À défaut de renouvellement ou de congé motivé donné dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus, le contrat parvenu à son terme sera reconduit tacitement aux conditions antérieures, pour une durée égale à celle du contrat initial (Art. 10 de la loi).

II/ CHARGES (Art. 23 de la loi)

En sus du loyer, le Locataire remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges réglementaires, conformément à la liste définies par décret en Conseil d'État.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le Locataire profite directement.

Ces charges seront réglées en même temps que le loyer principal de façon mensuelle.

Le montant des charges sans provision sera fixé à **30 € (trente euros)** par mois et pourra être révisable à tout moment en fonction des dépenses.

III/ DÉPÔT DE GARANTIE (Art. 22 de la loi)

Il ne pourra excéder UN MOIS de loyer hors charges. Il ne produira pas d'intérêts et ne sera révisable ni en cours de contrat, ni lors du renouvellement éventuel.

Il sera rendu au Locataire dans un délai maximum de DEUX MOIS à compter de la restitution des clés, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur et des sommes dûment justifiées dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du Locataire (le départ étant entendu après déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de gaz, électricité et eau, présentation au Bailleur de la quittance de la taxe d'habitation, établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés).

À défaut de restitution dans le délai de DEUX MOIS, le solde dû après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du Locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le Locataire au paiement des derniers mois de loyer.

IV/ CONDITIONS GÉNÉRALES

- Informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;
- Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes et des parties privatives du même immeuble ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux ;
- Ne pas transformer sans l'accord écrit du Bailleur les locaux loués et leurs équipements, le Bailleur pourra, si le Locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du Locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés, le Bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du Locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes de l'immeuble collectif. Exécuter strictement toutes les dispositions du règlement de copropriété dont les extraits lui ont été communiqués par le Bailleur en application de l'article 3 de la loi ;
- S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de Locataire : incendie, dégâts des eaux ..., et en justifier à la remise des clés, puis chaque année, à la demande du Bailleur, par la production de la police et des quittances. À défaut, le Bailleur pourra résilier le contrat en application de la clause résolutoire ;
- Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du Bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun titre d'occupation. Le sous-locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété et/ou le règlement intérieur de l'immeuble ;
- S'engager à constituer les biens loués comme sa résidence principale ;
- Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 16 heures et 19 heures.

V/ CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET CLAUSE PÉNALE (Art. 7G et 24 de la loi)

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice :

- DEUX MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges dûment justifiés ou en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- UN MOIS après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs. Le Locataire doit pouvoir justifier chaque année ou à chaque renouvellement du contrat, à la demande du propriétaire Bailleur ou de son mandataire, par la remise d'une attestation de l'assureur ;
- APRÈS une décision de justice passée en force de chose jugée à défaut de respect de l'obligation d'usage paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage ;
- En cas de modification de la destination des lieux.

Une fois acquis au Bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le Locataire devra libérer immédiatement les lieux. S'il refuse, son expulsion aura lieu sur simple ordonnance de référé.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le Locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

- Tout retard dans le paiement du loyer ou de ses accessoires entraînera une majoration de plein droit de 10% sur le montant des sommes dues, en dédommagement du préjudice subi par le Bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire en dérogation à l'article 1230 du Code Civil ;
- Si le Locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le Bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du Bailleur.

VI/ SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Locataire n'entraîne novation au présent bail.

Le Locataire reconnaît que le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, renonçant ainsi à tout recours contre le Bailleur actuel.

VII/ SOLIDARITÉ INDIVISIBLE – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité :

- Entre les parties ci-dessus désignées sous le vocable « LE LOCATAIRE » ;
- Entre les héritiers ou représentants du Locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du Code Civil) et entre toutes les personnes pouvant se prévaloir de la transmission du bail en vertu de l'article 14 de la loi.

Les parties signataires font élection de domicile :

- le Bailleur en son domicile ou en celui de son mandataire ;

- le Locataire dans les lieux loués pendant la durée du bail et à l'adresse qu'il aura communiquée après son départ ; à défaut, à la dernière adresse connue.

VIII/ FRAIS ET HONORAIRES (Art. 5 de la loi)

Les honoraires de négociation et de rédaction des présentes seront supportés par moitié entre les parties. Il en sera de même pour les frais d'huissier, éventuellement appelé pour établir l'état des lieux (Art. 3 de la loi).

Plafonds applicables :

- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière de prestation de visite, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : 8 € TTC /m² ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au Locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3 € TTC /m².

Honoraires à la charge du Bailleur :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **178,50 € TTC**
- Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1€/m², soit **0 € TTC**

SOIT UN TOTAL DE : 178,50 € TTC

Honoraires à la charge du Locataire :

- Prestations de visite, de constitution du dossier et de rédaction de bail : 3,50 €/m², soit **178,50 € TTC**
- Prestations de réalisation de l'état des lieux d'entrée : 1 €/m², soit **0 € TTC**

SOIT UN TOTAL DE : 178,50 € TTC


Fait et signé à SAINT JOSEPH, en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Le 21/05/2021

LE LOCATAIRE

Madame ETHÈVE Frédérique, Marie, Isabelle

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé


LE BAILLEUR ou SON MANDATAIRE

SAS IMMO LOTUS DES ILES

Représentée par : Mme CHANE-KUANG-SANG Béatrice

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé

Immo Lotus Des Iles
S.A.S au capital de 1000€
39 Rue Augustin Mondet 97400 SAINT JOSEPH
☎ 06 99 45 59 60
Mail : immolotusdesiles@gmail.com
Site : www.immolotusdesiles.re
SIRET 832 403 637 00011 - APE 6831Z