

## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N ° 2301890

REQUERANTE :



Avocat poursuivant : Henri BOITARD (222386 -HB/MP)

Parcelle concernée : lots 1102 et 1365 de l'ensemble  
immobilier situé à SAINT DENIS (97400) « Les Jardins  
de la Roseraie »

(parcelles ID 2, ID 100 à 102 et ID 288)



**Etant ici rappelé que :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HUGUET, Notaire à REMOULINS, le 31 octobre 2006 dont une copie authentique a été publiée le 23 novembre 2006 au bureau des hypothèques de SAINT DENIS Volume 9744P31 2006 P n° 7915.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

-aux termes d'un acte reçu par Maître HUGUET, Notaire à REMOULINS, le 09 novembre 2006 dont une copie authentique a été publiée le 23 novembre 2006 au bureau des hypothèques de SAINT DENIS Volume 9744P31 2006 P n° 7917.

**APPARTENANT A :**

[REDACTED]

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je soussignée Maître Marine RAGOT**, Commissaire de justice collaboratrice au sein de la SELARL MAYER TANAPIN, Titulaire de l'Office de Commissaire de justice sis 57 rue Mazagran à (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 :**

A] Situation générale du bien

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

-Commune et Zone : implantée sur la Commune de SAINT DENIS, population totale estimée à 155 302 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 et commerces environnants, se trouvent notamment :

\*au Nord: La mairie annexe de la Bretagne à environ 500m

\*au Nord-est : une boulangerie et une pizzeria à environ 700m



\*au l'Est : une école primaire à environ 400m, un bureau de poste à environ 500m

-Réseau routier : route départementale D50 à environ 700m

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en un appartement en duplex d'une surface carrez totale relevée par expert de 36,63m<sup>2</sup> comportant un séjour/cuisine, une chambre, un WC, une salle de bain, une varangue et un balcon

Présence d'une piscine au sein de la résidence et d'un espace de jeux pour enfants.

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

Syndic de copropriété : la SAS MATERA dont le siège social est situé 36 rue de Saint-Petersbourg à PARIS (75008)

Occupation : le bien est libre de toute occupation

## **III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :**

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal au 118 Chemin de Bois Rouge - Résidence les Jardins de la Roseraie - appartement 1213 à Saint Denis (97400) où étant, en présence de :

-Madame Nathalie RUPERT, gérante de l'EURL DETAC requise par mes soins de procéder aux diagnostics idoines

-Monsieur SMITH Mickaël, de la société 3S Serrurerie, requis par mes soins de procéder à l'ouverture des portes et au changement de serrure.

J'ai procédé au descriptif qui suit :

## **PIECE PRINCIPALE :**

Sol et plinthes : carrelage à l'état correct avec un impact sur l'un des carreaux à l'entrée. Certains carreaux se décollent en raison de l'infiltrations d'eau et je note des carreaux disparates sur une partie de la pièce principale.

Toutes les plinthes sont en place.

Surfaces murales : peinture à l'état moyen présentant des traces de salissures.

Je note des traces d'infiltrations importantes sur un des pans de murs notamment.

Sous face de plafond : une peinture à l'état correct mais qui s'effrite à plusieurs endroits, en raison d'infiltrations d'eau.

Eclairage : deux points lumineux au plafond.

Ouvertures : une fenêtre à deux pans coulissants avec châssis PVC et vitrage intact, défendue de l'extérieur par un volet roulant électrique.

Je dénombre au moins six prises électriques, une prise fibre et une prise de téléphone



Equipements : un placard intégré avec deux portes coulissantes à l'entrée.

### **COIN CUISINE :**

Dans la partie cuisine, une paillasse avec un évier en inox à deux bacs, et mitigeur eau chaude et eau froide. Les joints en pourtour de la paillasse sont en bon état.

Présence d'une plaque de cuisson de marque ARISTON et d'une plaque vitrocéramique en mauvais état.

Présence d'une hotte qui est à l'état moyen.

Placard bas avec deux portes à l'état moyen. Un placard haut avec une porte et un second placard haut avec une porte et un emplacement pour micro-ondes.

Je dénombre dans la cuisine au moins cinq prises électriques, et une prise de téléphone.

### **VARANGUE :**

Sol : carrelé. Les carreaux sont sales mais ne semblent pas impactés.

Plinthes : en bon état

Surfaces murales : peinture qui est à l'état correct avec toutefois quelques traces de salissures. Présence d'un trou chevillé rebouché.

Toiture en tôle.

Equipements : un point lumineux mural

### **ETAGE :**

L'accès se fait par un escalier droit en bois.

Les rambardes et les marches sont en bon état.

### **SALLE DE BAIN :**

Sol : carrelé avec quelques carreaux qui sont fissurés.

Plinthes : carrelées également. Elles sont toutes en place.

Surfaces murales : peinture qui est dégradée notamment en partie inférieure avec de nombreuses salissures.

Sous face de plafond : peinture qui est en état correct.

Eclairage : un point lumineux au plafond.

Je dénombre au moins une prise électrique.

Ouvertures : présence d'une porte en bois avec face intérieure sale et présentant un impact. La face extérieure est sale.

Equipements : un meuble bas incorporant une vasque. Présence de deux portes à l'état moyen. Le meuble est abimé en partie basse et sur l'un des côtés.

La vasque avec mitigeur eau chaude et eau froide est à l'état correct et les joints sont à l'état correct également,

Présence d'un miroir qui est sale mais qui n'est pas dégradé.

Présence d'un cabinet de toilette très sale, avec impossibilité de vérifier le système de fonctionnement de la chasse d'eau en raison de l'absence d'eau dans le logement.

Toutefois, la cuvette est tachée et l'abattant et la lunette sont en mauvais état.

Présence d'une baignoire qui est tachée au niveau du fond.

La partie faïencée au pourtour de la baignoire présente des joints qui sont noircis.

Je note la présence d'un mitigeur eau chaude et eau froide et d'un flexible et d'un pommeau de douche, le tout à l'état correct.

Présence d'une jupe en plastique qui est à l'état moyen.



Présence d'un pare-douche vitré qui est à l'état moyen puisqu'il manque le joint en bas du pare-douche. Il présente de nombreuses traces de salissures et de calcaire.

### **CHAMBRE :**

Sol : carrelé avec quelques carreaux qui présentent des traces de griffures. Toutefois, absence d'impacts.

Plinthes : carrelées et en bon état.

Surfaces murales : peinture à l'état correct avec toutefois au niveau de l'un des angles de mur des traces d'infiltrations à la jonction entre le plafond et le mur.

Sous face de plafond : peinture qui est à l'état correct hormis des traces d'infiltrations.

Eclairage : un point lumineux au plafond.

Je dénombre au moins quatre prises électriques, une prise de téléphone et une prise de télévision.

Ouvertures : une porte-fenêtre à un battant avec châssis PVC et vitrage intact comportant un système de fermeture fonctionnel, défendue de l'extérieur par un volet roulant électrique dont le fonctionnement est impossible à vérifier compte tenu de l'absence d'électricité, donnant sur un petit balcon.

Equipements : un climatiseur de marque DAIKIN.

### **PETIT BALCON :**

Sol : carrelé avec des carreaux qui sont en bon état.

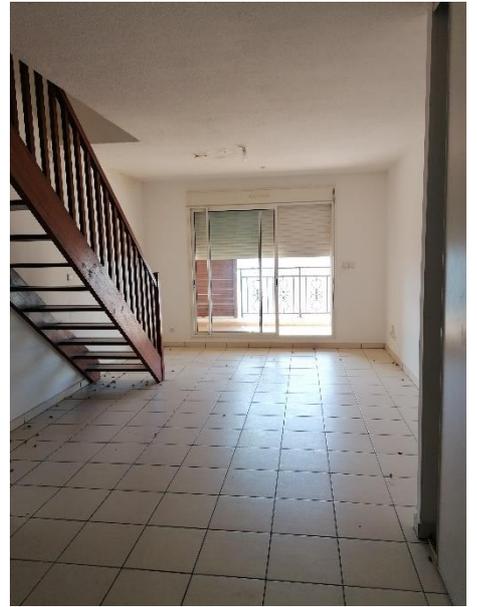
Plinthes : carrelées, en bon état

Surfaces murales : peintes. Elles sont sales et présentent des traces de pattes de chats notamment.

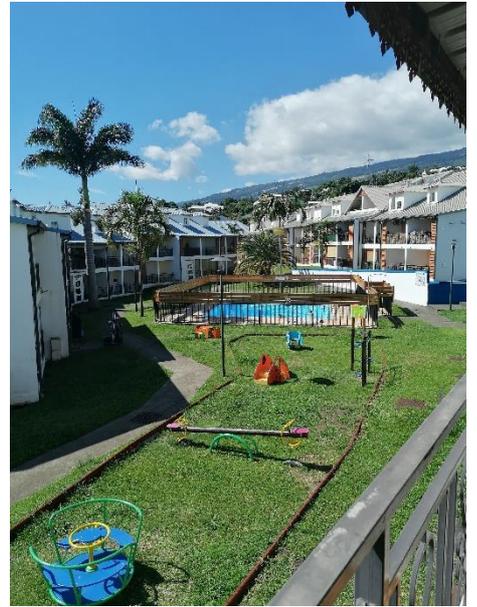
Sous face de plafond : tôle de la toiture.

### **CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :**



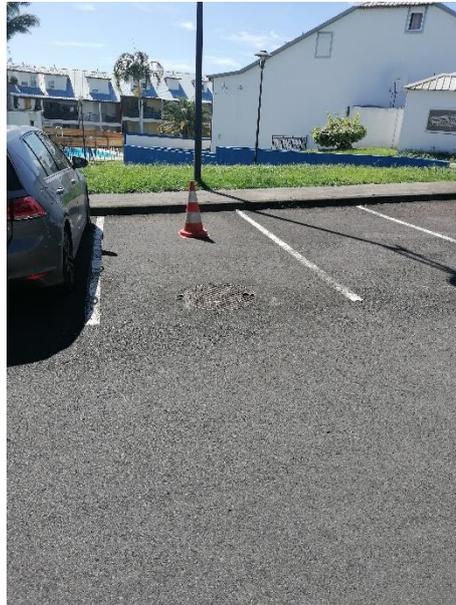






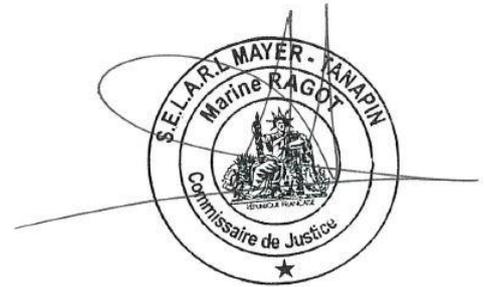






Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 13 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques réalisés par DETAC.



## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

**Référence :** [REDACTED]

Le 30/03/2023



Bien : Duplex  
Adresse : Rés. Jardins de la Roseraie  
118 chemin Bois Rouge  
97490 STE CLOTILDE  
Numéro de lot : NC  
Référence Cadastre : ID 100 -101 - 102 - 288

### PROPRIETAIRE

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### DEMANDEUR

SCP MAYER - TANAPIN – Maître RAGOT pour le  
compte de la [REDACTED]  
57, rue MAZAGRAN  
97400 ST DENIS

Date de visite : **29/03/2023**  
Opérateur de repérage : **RUPERT Nathalie**



**EURL DETAC**  
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT  
 Tel: 06 92 61 92 15  
 e-mail: detac@orange.fr

## ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

### A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments**

Désignation du ou des lots de copropriété : <b>Duplex</b> Adresse : <b>Rés. Jardins de la Roseaie</b> <b>118 chemin Bois Rouge</b> <b>97490 STE CLOTILDE</b> Nombre de Pièces : <b>2</b> Numéro de Lot : <b>NC</b> Référence Cadastre : <b>ID 100 -101 - 102 - 288</b>	Descriptif du bien : <b>Duplex au 1er étage</b> Encombrement constaté : <b>Néant</b> Situation du lot ou des lots de copropriété Etage : <b>1er</b> Bâtiment : <b>12</b> Porte : <b>1213</b> Mitoyenneté : <b>OUI</b> Bâti : <b>OUI</b> Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>
--	--

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

### B DESIGNATION DU CLIENT

<ul style="list-style-type: none"> <li>Désignation du donneur d'ordre :</li> </ul> Nom / Prénom : <b>SCP MAYER – TANAPIN – Maître RAGOT</b> <b>pour le compte de la [REDACTED]</b> Qualité : <b>Huissier de justice</b> Adresse : <b>57, rue MAZAGRAN</b> <b>97400 ST DENIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Désignation du Propriétaire</li> </ul> Nom / Prénom : <b>[REDACTED]</b> <b>[REDACTED]</b> <b>[REDACTED]</b>  Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : <b>Maître RAGOT</b>
---	--

### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

<ul style="list-style-type: none"> <li>Identité de l'opérateur de diagnostic</li> </ul> Nom / Prénom : <b>RUPERT Nathalie</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>EURL DETAC</b> Adresse : <b>09 place André CHENIER – Apt 43</b> <b>97420 LE PORT</b> N° siret : <b>509 218 640 000 43</b> N° certificat de qualification : <b>ODI-00184</b> Date d'obtention : <b>07/11/2022</b> Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : <b>CESI CERTIFICATION</b> <b>30 rue Carbone</b> <b>75015 PARIS - 15EME</b>	Organisme d'assurance professionnelle : <b>ALLIANZ</b>  N° de contrat d'assurance : <b>80810777</b>  Date de validité du contrat d'assurance : <b>30/09/2023</b>
--	--

## D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *	
<b>RDC</b>			
<b>Séjour/Cuisine</b>	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.	
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.	
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.	
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Embrasure - Métal Peinture	Absence d'indice.	
	Meuble - Panneau de particules	Absence d'indice.	
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.	
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
<b>Varangue</b>	Escalier - Bois Vernis	Absence d'indice.	
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.	
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.	
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.	
	Charpente - Métal Peinture	Absence d'indice.	
<b>1er</b>	Garde-corps - Métal Peinture	Absence d'indice.	
	Brise vue - Métal Peinture	Absence d'indice.	
	<b>1er</b>		
	<b>Dégagements</b>	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
		Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
Cloisons - Placoplâtre Peinture		Absence d'indice.	
Mur - Béton Peinture		Absence d'indice.	
Faux-plafond - Placoplâtre Peinture		Absence d'indice.	
<b>Salle d'eau/WC</b>	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.	
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.	
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.	
	Meuble - Panneau de particules	Absence d'indice.	
	Porte Embrasure - Métal Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.	
<b>Chambre</b>	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.	
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.	
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.	
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.	
	Meuble - Panneau de particules	Absence d'indice.	
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Embrasure - Métal Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.	
	Porte Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
<b>Balcon</b>	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.	
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.	
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.	
	Charpente - Métal Peinture	Absence d'indice.	
<b>Balcon</b>	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.	

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

## E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

Néant



## F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

Néant

## G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloses non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloses rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé : Poinçon, échelle, lampe torche...

## H CONSTATATIONS DIVERSES

### Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

## RESULTATS

**Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.**

## NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **29/09/2023**.

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.

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

## CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur



Référence : **LECOQ 1256 29.03.23 T**

Fait à : **LE PORT** le : **30/03/2023**

Visite effectuée le : **29/03/2023**

Durée de la visite : **0 h 30 min**

Nom du responsable : **RUPERT Nathalie**

Opérateur : Nom : **RUPERT**

Prénom : **Nathalie**

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

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

██████████ T

3/3





**EURL DETAC**  
 09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT  
 Tel: 06 92 61 92 15  
 e-mail: detac@orange.fr

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové  
 Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
 Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment : <b>Duplex</b> Nombre de Pièces : <b>2</b> Etage : <b>1er</b> Numéro de lot : <b>NC</b> Référence Cadastre : <b>ID 100 -101 - 102 - 288</b>	Adresse : <b>Rés. Jardins de la Roseraie            118 chemin Bois Rouge            97490 STE CLOTILDE</b> Bâtiment : <b>12</b> Porte : <b>1213</b> Propriété de : <b>[REDACTED]</b> Mission effectuée le : <b>29/03/2023</b> Date de l'ordre de mission : <b>27/03/2023</b> N° Dossier : <b>[REDACTED]</b>
<b>Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :</b>	
<b>Total : 36,63 m<sup>2</sup></b> (Trente-six mètres carrés soixante-trois)	
<b>Commentaires : Néant</b>	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	RDC	22,31 m <sup>2</sup>	2,14 m <sup>2</sup>
Varangue	RDC	0,00 m <sup>2</sup>	7,16 m <sup>2</sup>
Dégagements	1er	0,91 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	1er	4,53 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre	1er	8,88 m <sup>2</sup>	1,35 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>36,63 m<sup>2</sup></b>	<b>10,65 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Balcon	1er	4,36 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>4,36 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par DETAC qu'à titre indicatif.

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

à LE PORT, le 29/03/2023

**Nom du responsable :**  
 RUPERT Nathalie





**EURL DETAC**  
09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT  
Tel: 06 92 61 92 15  
e-mail: detac@orange.fr

## DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

### 1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ Localisation du ou des immeubles bâti(s)	Type d'immeuble : <b>Duplex</b>
Département : <b>REUNION</b>	Date de construction : <b>2006</b>
Commune : <b>STE CLOTILDE (97490)</b>	Année de l'installation : <b>&gt; à 15 ans</b>
Adresse : <b>118 chemin Bois Rouge</b>	Distributeur d'électricité : <b>EDF</b>
Lieu-dit / immeuble : <b>Rés. Jardins de la Roseaie</b>	
Réf. Cadastrale : <b>ID 100 -101 - 102 - 288</b>	Rapport n° : [REDACTED]
▪ Désignation et situation du lot de (co)propriété :	La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9
Bâtiment : <b>12</b>	
Etage : <b>1er</b>	
Porte : <b>1213</b>	
N° de Lot : <b>NC</b>	

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ Identité du donneur d'ordre
Nom / Prénom : <b>SCP MAYER - TANAPIN – Maître RAGOT pour le compte de la [REDACTED]t</b>
Adresse : <b>57, rue MAZAGRAN - 97400 ST DENIS</b>
▪ Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : <input type="checkbox"/>
Autre le cas échéant (préciser) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Huissier de justice</b>
▪ Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :
[REDACTED]

### 3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ Identité de l'opérateur :
Nom : <b>RUPERT</b>
Prénom : <b>Nathalie</b>
Nom et raison sociale de l'entreprise : <b>DETAC</b>
Adresse : <b>09 place André CHENIER – Apt 43</b> <b>97420 LE PORT</b>
N° Siret : <b>509 218 640 000 43</b>
Désignation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ</b>
N° de police : <b>80810777</b> date de validité : <b>30/09/2023</b>

#### 4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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.

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. 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 oeuvre ou le second oeuvre 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.

#### 5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

**Néant**

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.3.3.4 a)	La CONNEXION à la LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale d'au moins une CANALISATION métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément CONDUCTEUR de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms).	Cuisine : canalisations métalliques

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

**Néant**

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (3)
B.5.3 a)	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire, reliant les ELEMENTS CONDUCTEURS et les MASSES des MATERIELS ELECTRIQUES, n'est pas satisfaisante (résistance > 2 ohms).	Salle de bains : canalisations métalliques	B.5.3.1	Locaux contenant une baignoire ou une douche: la MESURE COMPENSATOIRE appliquée dans le cas où la valeur de la résistance électrique est > 2 ohms entre un élément effectivement relié à la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire et uniquement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les huisseries métalliques de porte et de fenêtre;</li> <li>• le corps métallique de la baignoire ou du receveur à douche;</li> <li>• la CANALISATION de vidange métallique de la baignoire ou du receveur à douche;</li> </ul> est correctement mise en œuvre.

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C16-600.  
(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C16-600.  
(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 en regard de l'anomalie concernée  
(\*) *Avertissement*: la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Informations complémentaires :

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

- (1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

## 6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.1.3 c)	Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	Installation non alimentée le jour de la visite

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 OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

## 7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

## 8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p style="text-align: center;"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'<b>urgence</b>, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p>
<p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un <b>défaut d'isolement</b> sur un matériel électrique.</p>
<p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un <b>défaut d'isolement</b> sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p>
<p>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>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.</p>
<p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p>
<p>Son absence privilège, 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.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>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.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>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 normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p>
<p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>



## SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° [REDACTED]

### Certificat de qualification

**CESI CERTIFICATION**

Tour HYFIVE  
1 av. du Général De Gaulle  
92074 PARIS LA DEFENSE

Nous attestons que :  
**RUPERT Nathalie**

Né(e) le : 20/08/1968  
A : LE PORT

**CERTIFICAT**  
**N° ODI-00184**  
**Version 10**

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Electricité  
Termites DROM  
Amiante sans mention

Validité du Certificat

Du 27/01/2019 au 26/01/2024  
Du 07/11/2022 au 06/11/2029  
Du 10/12/2022 au 09/12/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- 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.

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

Edité à Paris,

Le 09/12/2022

Le Directeur



Sébastien MAURICE



**cofrac**  
CERTIFICATION  
DE PERSONNES  
Accréditation  
n° 4-0556  
portée disponible sur  
www.cofrac.fr

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :  
Entreprise DETAC DIAG ELEC TERM AMIANTE C  
9 PLACE ANDRE CHENIER  
97420 LE PORT  
Siret n°509 218 640 00043

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ IARD, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 86517808/80810777.

**ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :**

Diagnostic amiante avant vente	privatives et communes (DTT)
Diagnostic surface habitable Loi Boutin	Etat parasitaire
Diagnostic termites	Loi Carrez
Dossier technique amiante	Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives
Etat de l'installation intérieure de l'électricité des parties	

**La garantie du contrat porte exclusivement :**

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : **du 01/10/2022 au 30/09/2023**

**L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations**

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810777), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : **09 72 36 90 00**

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Tailbout 75009 Paris.

TABLEAU DE GARANTIE

<b>Responsabilité civile « Exploitation »</b>	
<b>Nature des dommages</b>	<b>Montant des garanties</b>
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
<b>Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)</b>	
<b>Nature des dommages</b>	<b>Montant des garanties</b>
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 500 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
<b>Défense – Recours</b>	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 19 septembre 2022

POUR LE CABINET CONDORCET





**EURL DETAC**  
09 place André CHENIER – Apt 43 - 97420 LE PORT  
Tel: 06 92 61 92 15  
e-mail: detac@orange.fr

## FACTURE

### EURL DETAC

09 place André CHENIER – Apt 43  
97420 LE PORT  
Tél. 06 92 61 92 15

SIRET : 509 218 640 000 43  
N°identification TVA : 401 005 092 186 40  
Police d'assurance : 80810777  
Code APE : 7112B

15, boulevard de la BOUTIERE - CS 26858  
35768 SAINT-GRÉGOIRE CEDEX

Date	Numéro	Code Client	Echéance
30/03/2023	FA230330 1248	BAN00003	30/03/2023

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1256		29/03/2023	Rés. Jardins de la Roseraie – Bât 12 – Apt 1213 118 chemin Bois Rouge 97490 STE CLOTILDE	

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1256	PACK003	Pack 3 diagnostics Appartement F2	1,00	220,00	220,00	8,50
		Etat de l'installation intérieure d'électricité	1,00			
		Certificat de superficie	1,00			
		Diagnostic Termite	1,00			

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
202,77	8,50	17,24

Total TTC	220,00 €
Total TTC net	220,00 €
Total TVA	17,24 €
Total HT net	202,76 €

Total déjà réglé	0,00 €
------------------	--------

### MONTANT A PAYER

**220,00 €**

### Paielement par virement à réception de facture

Les attestations délivrées restent la propriété de la société DETAC jusqu'au règlement de la facture. Elles ne pourront être utilisées par le client avant leur règlement intégral. (Clause de Réserve de propriété - loi 80-335 du 12.05.80)

Loi N°92-1442 du 31 décembre 1992 : la présente facture est payable comptant. En cas de non-paiement à la date d'échéance, des agios seront décomptés sur la base de 3 fois le taux d'intérêt légal, selon la formule suivante : Facture TTC x Taux fixé par la loi x n jours.

360 jours

Selon l'article D441-5 du code du commerce, Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévue au douzième alinéa du I de l'article L. 441-6 est fixé à 40 euros.



(Coupon à retourner avec votre règlement, merci)

N° de Facture	Montant TTC	Code client	Dossier(s) lié(s)
FA230330 1248	220,00	BAN00003	1256



**BRED**  
BANQUE POPULAIRE  
BANQUE & ASSURANCE

## RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Code Banque	Code guichet	Code BIC
10107	00397	BREDFRPPXXX

Numéro de compte	Clé
00136019892	38



STE DETAC EURL  
APT 43 HELIOSPACE  
9 PLACE ANDRE CHENIER  
97420 LE PORT

Domiciliation  
BRED LE PORT

Numéro de compte bancaire international :  
FR76 1010 7003 9700 1360 1989 238