

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

DOSSIER N° 2307732

COMMUNE DANS LAQUELLE EST SITUE LE BIEN :  
SAINT DENIS

PARCELLE N° : AS 32

TYPE DE LOGEMENT : appartement à usage  
d'habitation + emplacement parking (lots n°1 et 13)

OCCUPATION : occupé par un locataire

AVOCAT POURSUIVANT :  
Maître Anne-Sophie ADAM de VILLIERS

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

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

[www.mayerassocies.fr](http://www.mayerassocies.fr)

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT QUATRE JUILLET

### A LA DEMANDE DE :

[REDACTED]

**Ayant pour Avocat constitué 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 sur requête n°2023JC290 rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal mixte de Commerce de Saint-Denis en date du 06/04/2023, 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 Saint Denis (97400) 23 rue des manguiers, les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LE FLAMBOYANT 2 », cadastré sous les références AS 32 pour une contenance de 04 ares et 32 centiares ».

### APPARTENANT A :

[REDACTED]

### DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je soussignée Maître Marine RAGOT**, Commissaire de justice 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 : Commune de SAINT DENIS population totale estimée à 155 302 habitants (Sources : Insee, RP 2019 (géographie au 01/01/2021)).

- Infrastructures/bâtiments/sites environnants :



\*se trouvent notamment dans un rayon de 200 mètres environ, la Pharmacie de la providence, La crèche les Jacarandas ...

\*se trouvent notamment au Nord-Ouest à environ 400 mètres, le jardin de l'Etat, le commissariat de police Malartic...

Réseau routier : RN6 à proximité immédiate du bien

## **B] Consistance générale du bien :**

Le bien consiste en :

- Un appartement portant le numéro 1 situé au premier étage de type T3 comprenant un séjour avec coin cuisine, 2 chambres, une salle de bains/WC, un balcon pour une superficie totale de 53,40m<sup>2</sup>.

- les 786/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

- Un emplacement parking : un emplacement de stationnement « handicapé » portant le n°1 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble

- les 103/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

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

Syndic : LOGER - Immeuble Horizon - 2 Rue Lory les Bas à SAINTE CLOTILDE.

Occupation : le bien est actuellement loué.

Locataire : [REDACTED]. Le locataire indique occuper les lieux depuis 2017, mais n'a pas été en mesure de me communiquer de bail. Il verse un loyer mensuel de 650€ à [REDACTED]

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

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal au 23 Rue des Manguiers - Résidence le Flamboyant 2 - 97400 SAINT DENIS où étant [REDACTED] nous a 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)

Observation générale : les lieux sont de manière générale très encombrés et peu entretenus

## **SEJOUR / CUISINE :**

Sol : carrelé, de même que les plinthes. Le carrelage semble intègre mais sale et poussiéreux.

Surfaces murales : peinture à l'état correct malgré quelques salissures

Plafond : peinture. Importantes infiltrations en partie centrale de la pièce.

Ouverture : présence d'une baie vitrée à trois pans coulissants sur châssis aluminium gris donnant sur le balcon.



Equipements : présence d'un plan de travail en mélaminé incorporant un évier inox à l'état correct.  
Présence d'une hotte, d'une plaque de cuisson électrique, de meubles bas et de placards hauts.

### **SALLE DE BAINS / WC :**

Sol : carrelé. Carrelage intègre pour sa partie visible.

Surfaces murales : pour partie peintes et pour partie carrelées. A l'état moyen. Présence de traces d'infiltrations au niveau de l'un des angles.

Sous face de plafond : peinture à l'état correct. Présence de traces d'infiltrations au niveau de l'un des angles.

Equipements : une cabine de douche, un meuble vasque, un WC, un chauffe-eau

### **CHAMBRE 1 :**

Sol : carrelé, de même que les plinthes. Le carrelage semble intègre mais sale et poussiéreux.

Surfaces murales : peinture à l'état correct malgré quelques salissures

Sous face de plafond : peinture à l'état correct

Ouvertures : une fenêtre à un battant, vitrage intact, châssis aluminium. Un volet à un battant en aluminium

Porte : bois. A l'état correct

### **CHAMBRE 2 :**

Sol : carrelé, de même que les plinthes. Le carrelage semble intègre mais sale et poussiéreux.

Surfaces murales : peinture à l'état correct malgré quelques salissures

Sous face de plafond : peinture à l'état correct

Ouvertures : une fenêtre à un battant, vitrage intact, châssis aluminium. Un volet à un battant en aluminium

Porte : bois. A l'état correct.

### **BALCON :**

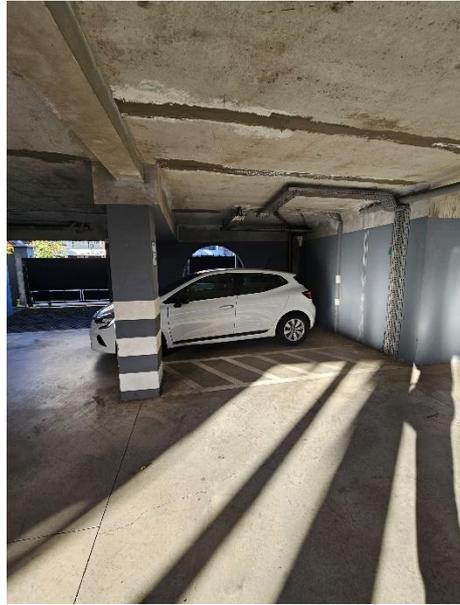
Sol : carrelé. Carrelage intègre pour sa partie visible.

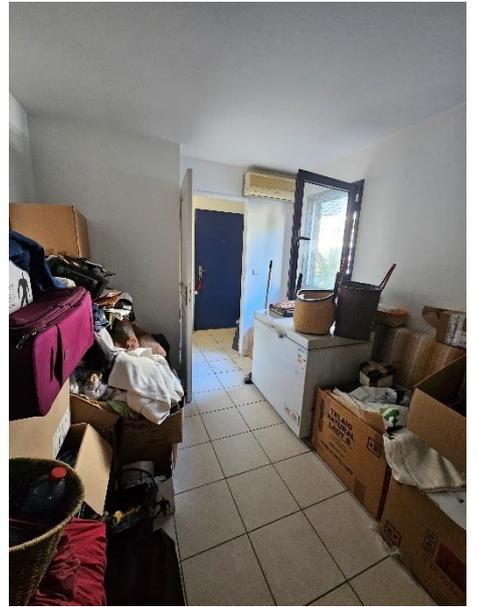
Surfaces murales : peinture à l'état correct.

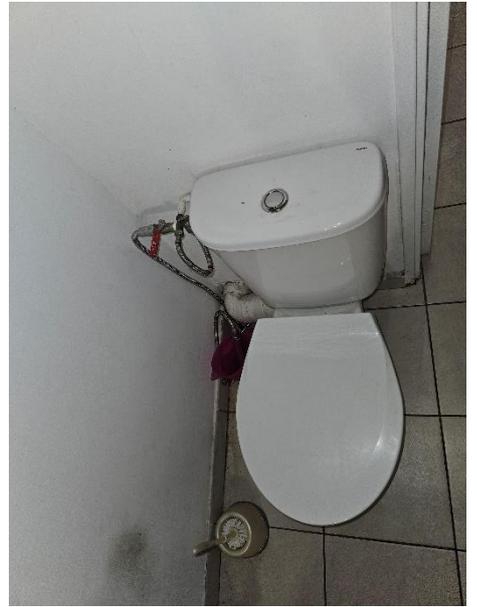
Sous face de plafond : peinture à l'état correct.

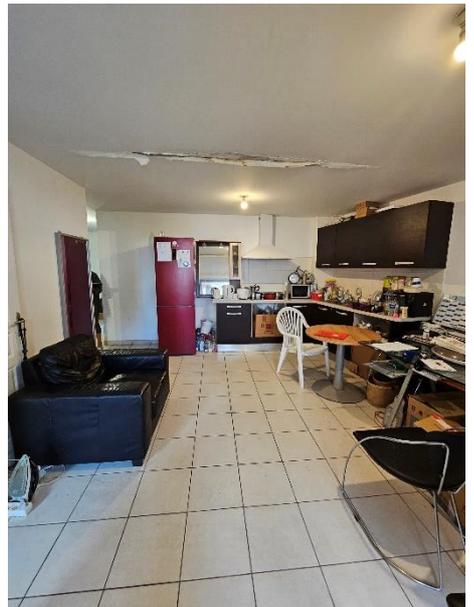
## **REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :**













Après quoi, les opérations de description étant achevées, je me suis retirée en mon étude ou j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 9 pages pour servir et valoir ce que de droit.

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

**Coût de l'acte :**

Temps passé sur site : 30 minutes

Temps passé à la rédaction + recueil des pièces annexes : 45 minutes

Heure de début : 10h00

Heure de fin : 12h20

Emolument	300,24€
Transport	10,51€
Vacation	101,93€
Total HT	412,68€
TVA à 8,5%	35,08€

Total TTC 447,76€



**Maître Marine RAGOT**



## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED]

Le 24/07/2023



---

Bien : Appartement  
Adresse : Résidence le Flamboyant 2  
23 rue des MANGUIERS  
97400 ST DENIS

Numéro de lot : NC  
Référence Cadastre : NC

---

**PROPRIETAIRE**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DEMANDEUR**

SCP MAYER - TANAPIN  
57, rue MAZAGRAN  
97400 ST DENIS

---

Date de visite : 24/07/2023  
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 : **Appartement**  
 Adresse : **Résidence le Flamboyant 2**  
**23 rue des MANGUIERS**  
**97400 ST DENIS**

Nombre de Pièces : **3**  
 Numéro de Lot : **NC**  
 Référence Cadastre : **NC**

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.

Descriptif du bien : **Appartement F3 au 1er étage**  
 Encombrement constaté : **Toutes les pièces par des meubles et divers entassements d'objets.**

Situation du lot ou des lots de copropriété  
 Etage : **1er**  
 Porte : **1**  
 Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**  
 Document(s) joint(s) : **Néant**

### B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du donneur d'ordre :

Nom / Prénom : **SCP MAYER – TANAPIN – Maître RAGOT pour le compte de la SELARL HIROU**  
 Qualité : **Huissier de justice**  
 Adresse : **57, rue MAZAGRAN**  
**97400 ST DENIS**

- Désignation du Propriétaire

Nom / Prénom : **[REDACTED]**  
 Adresse : **23, rue des MANGUIERS**  
**97400 ST DENIS**

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Me RAGOT**

### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **RUPERT Nathalie**  
 Raison sociale et nom de l'entreprise : **EURL DETAC**  
 Adresse : **09 place André CHENIER – Apt 43**  
**97420 LE PORT**  
 N° siret : **509 218 640 000 43**  
 N° certificat de qualification : **ODI-00184**  
 Date d'obtention : **07/11/2022**  
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
**CESI CERTIFICATION**  
**30 rue Carbone**  
**75015 PARIS - 15EME**

Organisme d'assurance professionnelle : **ALLIANZ**

N° de contrat d'assurance : **80810777**

Date de validité du contrat d'assurance : **30/09/2023**

**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) *
Entrée	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 - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Placard - Panneaux de particules Peinture	Absence d'indice.
Chambre n°1	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
Séjour/Cuisine	Volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux de particules Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.
Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.	
Chambre n°2	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant - Métal Peinture	Absence d'indice.
Salle d'eau/WC	Volets - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux de particules Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant - Métal Peinture	Absence d'indice.
Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.	
Varangue	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Brise vue - aluminium 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	

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



**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 celluloseux 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 celluloseux 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 **23/01/2024**.  
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**

<p>Signature de l'opérateur</p> 	<p>Référence : [REDACTED] T Fait à : <b>LE PORT</b> le : <b>24/07/2023</b> Visite effectuée le : <b>24/07/2023</b> Durée de la visite : <b>0 h 30 min</b> Nom du responsable : <b>RUPERT Nathalie</b> Opérateur : Nom : <b>RUPERT</b> Prénom : <b>Nathalie</b></p>
---	--

**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.



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites



**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>Appartement</b>	Adresse : <b>Résidence le Flamboyant 2</b>
Nombre de Pièces : <b>3</b>	<b>23 rue des MANGUIERS</b>
Etage : <b>1er</b>	<b>97400 ST DENIS</b>
Numéro de lot : <b>NC</b>	Porte : <b>1</b>
Référence Cadastre : <b>NC</b>	Propriété de: [REDACTED]
	[REDACTED]
	Mission effectuée le : <b>24/07/2023</b>
	Date de l'ordre de mission : <b>20/07/2023</b>
	N° Dossier : [REDACTED] <b>C</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 : 53,40 m<sup>2</sup></b> <b>(Cinquante-trois mètres carrés quarante)</b>	
<b>Commentaires : Néant</b>	

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL		
Pièce ou Local	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	3,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	11,72 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Séjour/Cuisine	21,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	11,27 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	5,12 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Varangue	0,00 m <sup>2</sup>	8,55 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>53,40 m<sup>2</sup></b>	<b>8,55 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.

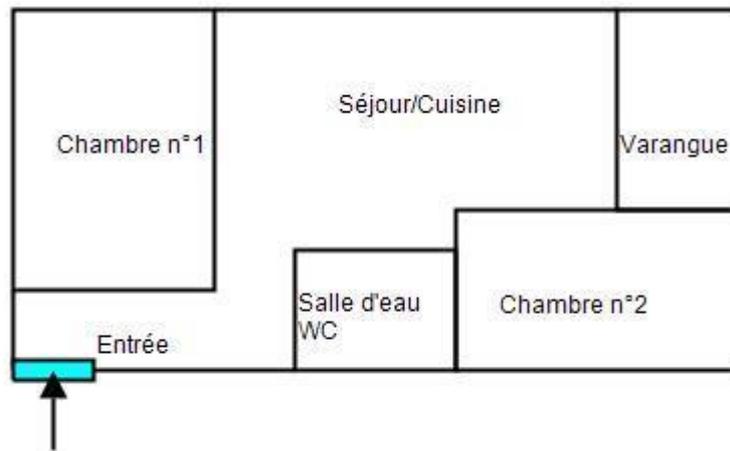
**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à LE PORT, le 24/07/2023

Nom du responsable :  
RUPERT Nathalie



Croquis N°1





**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 : **Appartement**  
Département : **REUNION** Date de construction : **Non communiquée**  
Commune : **ST DENIS (97400)** Année de l'installation : **> à 15 ans**  
Adresse : **23 rue des MANGUIERS** Distributeur d'électricité : **EDF**  
Lieu-dit / immeuble : **Résidence le Flamboyant 2**  
Réf. Cadastrale : **NC** Rapport n° : **MOBILES REUNION 1304 24.07.23 ELEC**  
▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**  
Etage : **1er** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9  
Porte : **1**  
N° de Lot : **NC**

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ **Identité du donneur d'ordre**  
Nom / Prénom : **SCP MAYER – TANAPIN – Maître RAGOT pour le compte de la SELARL HIROU**  
Adresse : **57, rue MAZAGRAN - 97400 ST DENIS**  
▪ **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**  
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :   
Autre le cas échéant (préciser)  **Huissier de justice**  
▪ **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**  
[REDACTED] - 23, rue des MANGUIERS - 97400 ST DENIS

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

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

#### 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.2.3.1 h)	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.	Dispositif différentiel de 30 mA : situé dans la rangée du haut

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.

**Néant**

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

N° article (1)	Libellé des anomalies	Localisation(*)
B.7.3 a)	L'ENVELOPPE d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	Dispositif différentiel de 30 mA - Bouton test : situé dans la rangée du bas

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**

**Néant**

**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 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.</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>

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 puits (15mm minimum):

La présence de 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.

**9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :**

Néant

**CACHET, DATE ET SIGNATURE**

Cachet de l'entreprise



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

Visite effectuée le **24/07/2023**

Date de fin de validité : **23/07/2026**

Etat rédigé à **LE PORT** Le **24/07/2023**

Nom : **RUPERT** Prénom : **Nathalie**

**Signature de l'opérateur :**

**ANNEXE 1 – OBSERVATIONS**

**LISTE DES ANOMALIES COMPENSEES**

Néant

**SYNTHESE DES ATTESTATIONS**  
**RAPPORT N° MOBILES REUNION 1304 24.07.23**

**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



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 07 036 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Talbot 75009 Paris



**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

### SCP MAYER - TANAPIN

57, rue MAZAGRAN  
97400 ST DENIS

Date	Numéro	Code Client	Echéance	Référence
24/07/2023	FA230724 1296	MAY00001	24/07/2023	[REDACTED]

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1304	[REDACTED]	24/07/2023	Résidence le Flamboyant 2 23 rue des MANGUIERS - 97400 ST DENIS	[REDACTED]

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1304	PACK003	Pack 3 diagnostics Apt F3 + Déplacement	1,00	230,00	230,00	8,50
		<i>Etat de l'installation intérieure d'électricité</i>	1,00			
		<i>Certificat de superficie</i>	1,00			
		<i>Etat Termité</i>	1,00			

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
211,98	8,50	18,02

<b>Total TTC</b>	230,00 €
<b>Total TTC net</b>	<b>230,00 €</b>
<b>Total TVA</b>	18,02 €
<b>Total HT net</b>	211,98 €

<b>Total déjà réglé</b>	0,00 €
-------------------------	--------

<b>MONTANT A PAYER</b>
<b>230,00 €</b>

### Païement 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 :  $\text{Facture TTC} \times \text{Taux fixé par la loi} \times n \text{ jours}$ .

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)
FA230724 1296	230,00	MAY00001	1304



**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