

## PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION (Saisie immobilière)

DOSSIER N° 2202539

COMMUNE DANS LAQUELLE EST SITUE LE BIEN :  
**SAINTE SUZANNE**

PARCELLES N° : **AC 739 et AC 741**

**TYPE DE LOGEMENT** : maison à usage d'habitation

OCCUPATION : occupé par ██████████

AVOCAT POURSUIVANT :  
**Maître Anne-Sophie ADAM de VILLIERS**

## L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE SEPT JUIN

Je soussignée **Maître Chloé TANAPIN**, Huissier de Justice associée au sein de la société civile professionnelle Jean MAYER, Vincent MAYER et Chloé TANAPIN Titulaire de l'Office d'Huissiers de justice sis 57 rue Mazagran à Saint Denis (97400)

### A LA DEMANDE DE :

SELARL HIROU, dont le siège social est situé 8 Rue Labourdonnais à SAINT DENIS (97400), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

**En sa qualité de liquidateur judiciaire** [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 SAINT GILLES LES HAUTS, au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites

### AGISSANT EN VERTU

1°) D'une ordonnance n°2021JC00159 contradictoire en premier ressort rendue par le Juge Commissaire du Tribunal mixte de commerce de Saint Denis en date du 2 décembre 2021, précédemment signifiée Ayant autorisé la vente par adjudication des biens suivants :

- Lot numéro 1 : un bien figurant au cadastre de la commune de Sainte Suzanne sous la référence AC 739 situé lieudit 7 rue Jacques Bel Air II, d'une contenance de 8a 44ca
- Lot numéro 2 : un bien figurant au cadastre de la commune de Sainte Suzanne sous la référence AC 741, situé lieudit 5002 rue Louis Hoarau, d'une contenance de 3a 01ca.

Dépendant de la liquidation judiciaire de Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED]

2°) D'une ordonnance n°22/94 rendue sur requête par le juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de Saint Denis en date du 19 mai 2022 autorisant la SCP MAYER TANAPIN à pénétrer les parcelles AC 739 et AC 741 sises 44 ter rue Louis Hoareau à Sainte Suzanne et toutes les constructions y édifiées, afin de faire procéder aux opérations de description ordonnées par le Juge commissaire, accompagné au besoin d'un diagnostiqueur et avec l'assistance de la force publique.

**REQUIS A L'EFFET D'ETABLIR UN PROCES-VERBAL DESCRIPTIF** du bien appartenant au susnommé et désigné comme suit :

Sur le Département de la Réunion – Commune de SAINTE SUZANNE (97441) :

- Un immeuble constitué d'une parcelle de terrain et la construction y édifiée figurant au cadastre sous les références AC 739 – lieudit 7 rue Jacques Bel Air II pour une contenance de 00ha 08a 44ca.
- Une parcelle de terrain non bâtie constituant la servitude de passage des propriétés cadastrées AC 738, AC 739 et AC 740, figurant au cadastre sous les références AC 741 – lieudit 5002 Rue Louis Hoarau pour une contenance de 00ha 03a 01 ca.



**CERTIFIE AVOIR PROCEDE**, en vertu des ordonnances suscitées, à la date portée en tête du présent acte et en présence de :

- l'EURL DETAC (Nathalie RUPPERT), requise par mes soins afin de procéder à l'établissement d'un certificat de superficie et de diagnostics techniques.
- Chefs HAMILCARO et HUET de la gendarmerie de Sainte Suzanne
- [REDACTED] lequel nous a donné accès à sa propriété et était présent pendant toute la durée des opérations de description

A la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

Préalablement à mes constatations j'ai présenté à [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE :

### A] Situation générale du bien

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

- Commune et Zone : Commune de SAINTE SUZANNE, population totale estimée à 24 292 habitants (Sources : Insee, RP 2019 (géographie au 01/01/2021).
- Infrastructures/bâtiments/sites environnants :
  - \*se trouvent notamment au Nord-Est le Lycée Bel Air de Sainte Suzanne
  - \*Au Nord-Ouest le collège Hippolyte Foucque de Sainte Suzanne
  - \*à l'Est Sud-Est le site de la Cascade NiagaraLe bien est situé à environ 2km du centre-ville de Sainte Suzanne
- Réseau routier : RN2 à proximité du bien

La parcelle de terrain est bordée :

- \*Au Nord par la parcelle AC 412
- \*à l'Ouest par la parcelle AC 738
- \*A l'Est par la parcelle AC 740
- \*Au Sud par la parcelle AC 741



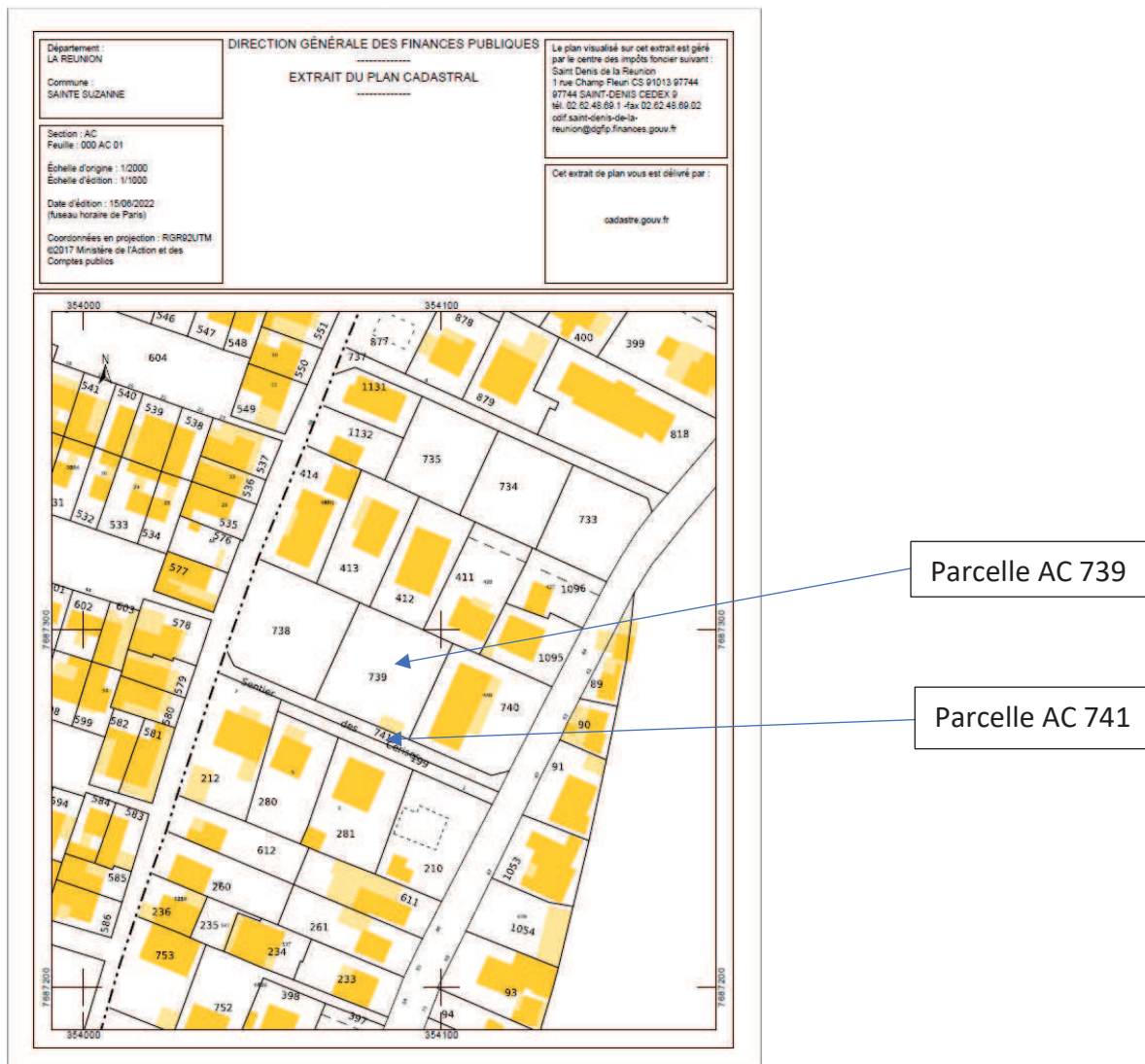
## B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en :

\* une maison à usage d'habitation de type F6 pour une surface relevée par l'EURL DETAC de 355,35 m<sup>2</sup>, laquelle maison est édifée sur une parcelle de terrain portant les références cadastrales AC 739 sise 44 ter rue Louis Hoareau à Sainte Suzanne (97441) d'une contenance cadastrale de 00ha 08a 44ca. La maison comprend deux niveaux :

- Au rez-de-chaussée : salle à manger, séjour, chambre, salle d'eau, WC
- A l'étage : 3 chambres, salle de bains, salle d'eau/WC

\*une parcelle de terrain (allée démarrant de la rue Louis Hoarau) portant les références cadastrales AC 741 d'une contenance cadastrale de 00ha 03a 01ca et bordant les parcelles AC 740- 739 et 738 ainsi qu'il ressort de l'extrait cadastral figurant ci-après :



## II] ETAT D'OCCUPATION DU BIEN SAISI

Syndic : sans objet

Occupation : Le bien est occupé par Monsieur F [REDACTED] qui me déclare occuper les lieux avec son épouse Mme [REDACTED] qui n'est pas présente au moment de mon passage.

## III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Préalablement à mes constatations, j'ai présenté l'original de l'ordonnance m'autorisant à pénétrer les lieux [REDACTED] à qui j'ai signifié une copie.

### Accès à la parcelle :

J'accède à la parcelle AC 739 sur laquelle a été édifée une maison à usage d'habitation par la parcelle AC 741. Un premier portail figure à l'entrée de la parcelle AC 741 puis un second à l'entrée de la parcelle AC 739. Je constate que la parcelle AC 741 est affectée à usage de parking.

Monsieur FOCK-LAPP me déclare qu'un accord a été trouvé entre le propriétaire de la parcelle AC 740 concernant l'accès de sa propriété, de sorte que la parcelle AC 741 ne constitue plus une servitude de passage pour la parcelle AC 740.





## ➤ INTERIEUR

### ❖ REZ-DE -CHAUSSEE :

#### CUISINE :

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre, en bon état.

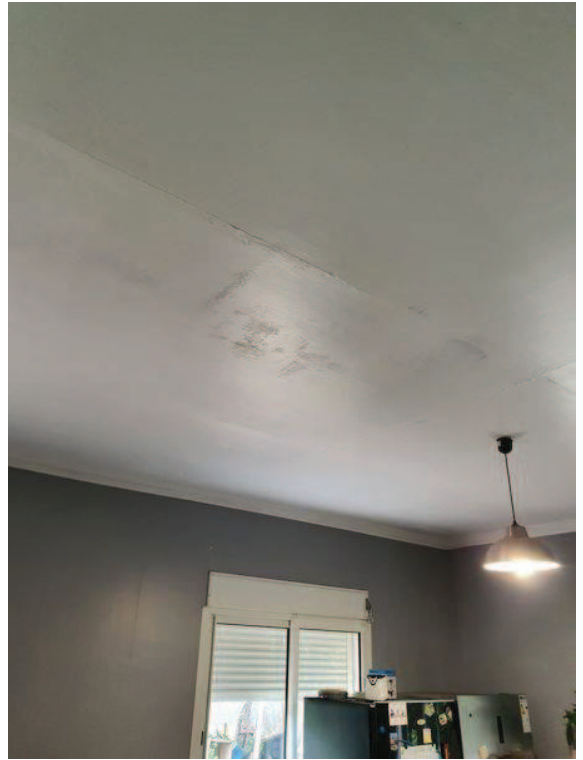
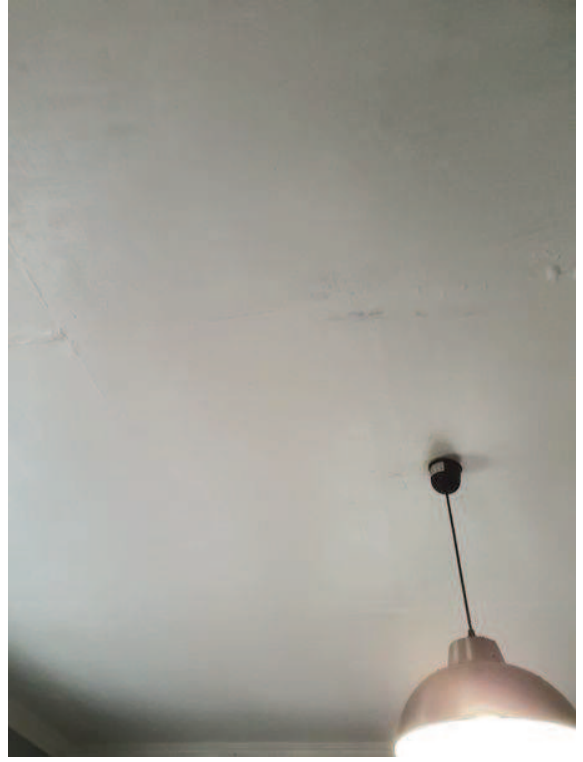
Les murs sont peints de couleur grise : peinture à l'état correct.

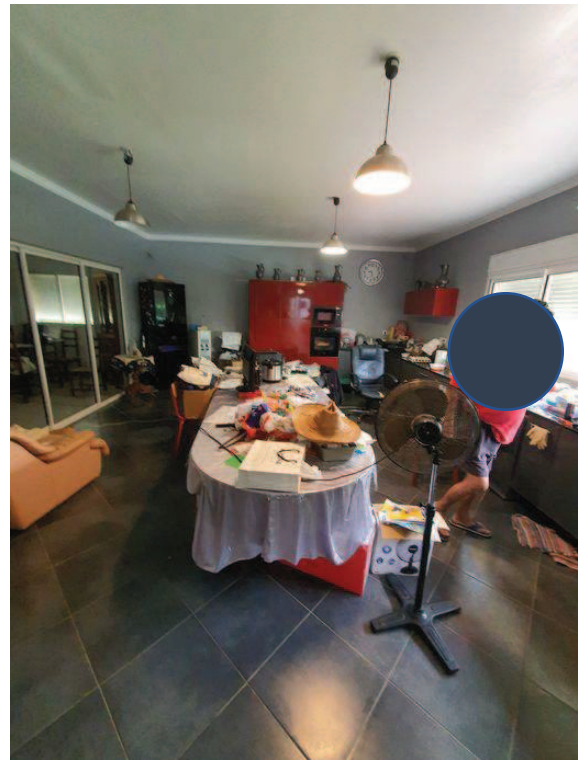
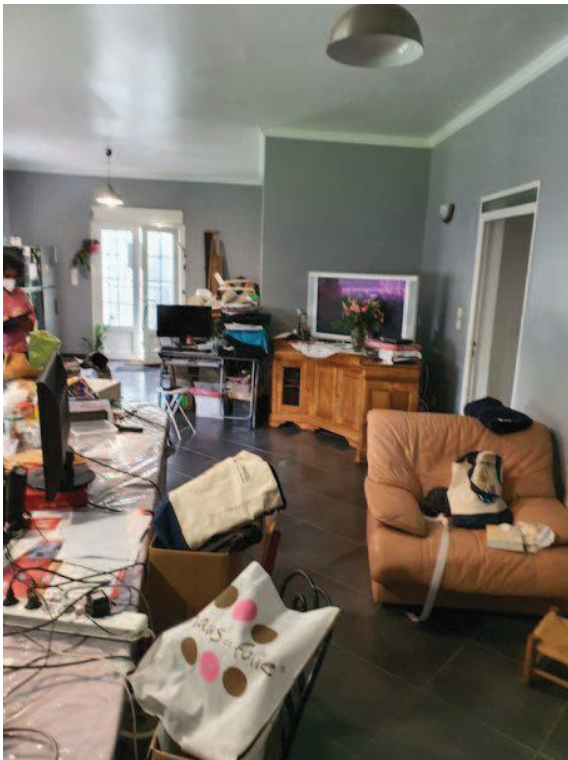
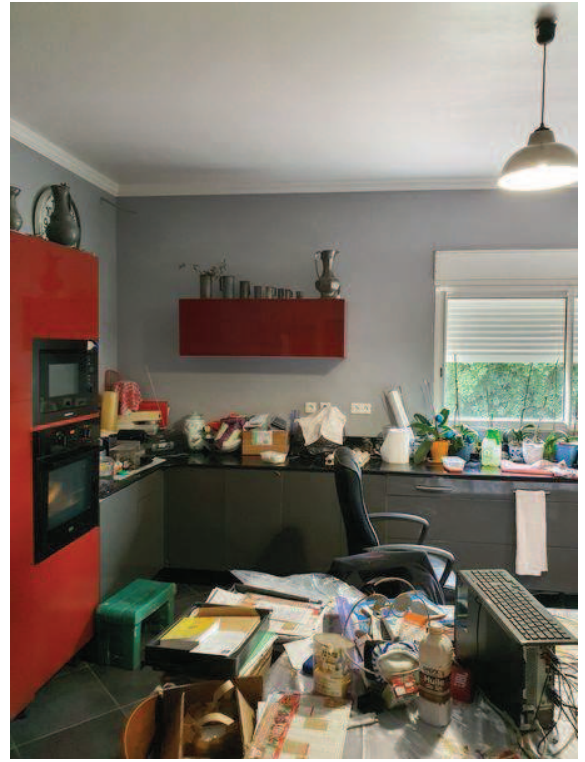
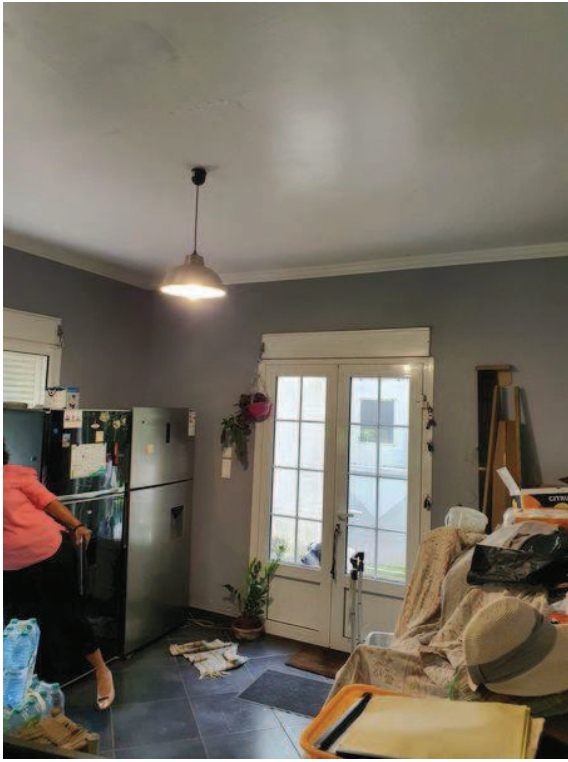
Plafond : peinture à l'état correct. J'observe cependant à côté d'un luminaire près de la porte d'entrée que la peinture gonfle sur une petite bande horizontale. Quelques traces sont visibles.

Eclairage : présence de 4 points lumineux au plafond

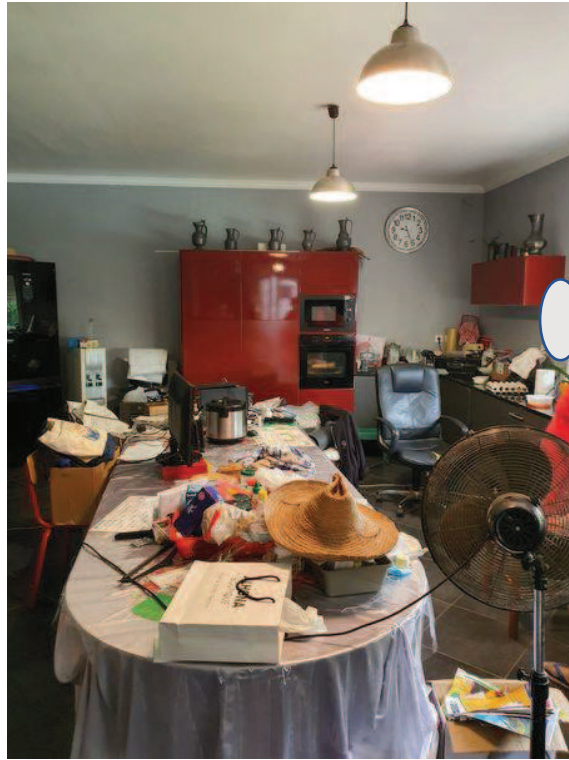
Equipements : présence d'un évier, d'un très long plan de travail en dessous duquel ont été installés des placards de rangement.

Ouvertures : présence d'une porte sur châssis aluminium blanc et d'une fenêtre sur châssis aluminium blanc à trois pans en bon état, doublée d'un volet métallique. Présence d'une baie vitrée sur châssis aluminium blanc qui donne sur le séjour, présence d'une porte qui donne sur un couloir.









### SEJOUR :

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre et en bon état.

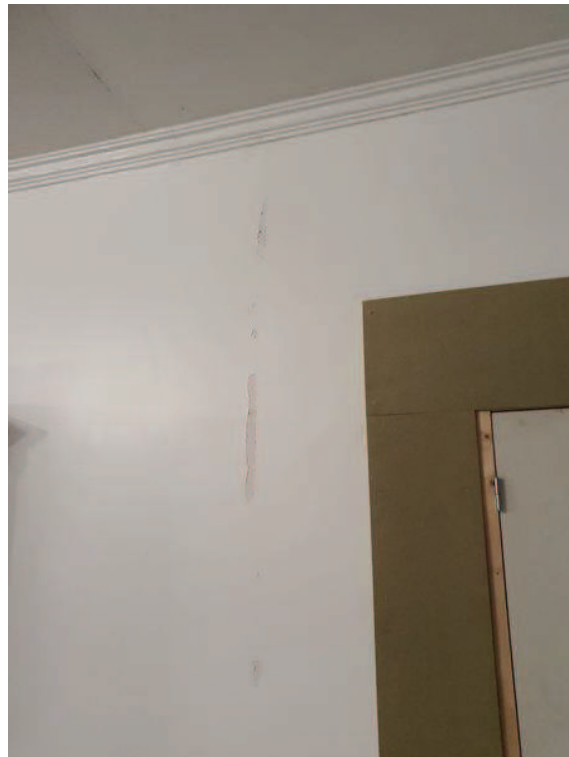
Les murs sont peints de couleur blanche mis à part le panneau côté Nord qui est peint de couleur bleue : peinture à l'état correct.

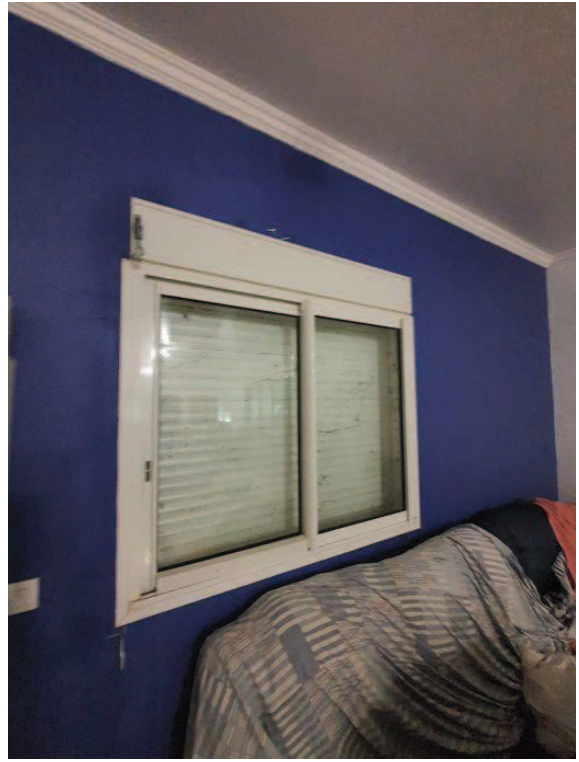
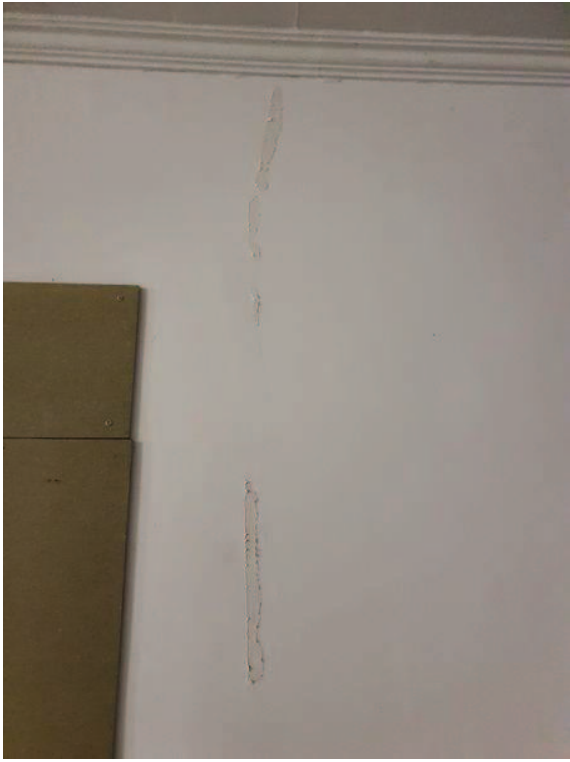
Eclairage : présence de trois points lumineux

Sur le mur côté Est, je constate qu'une porte est en cours d'installation : celle-ci a été posée mais l'encadrement est à l'état brut et la poignée est manquante. Autour de cet encadrement j'observe que la peinture se décolle en certains endroits.

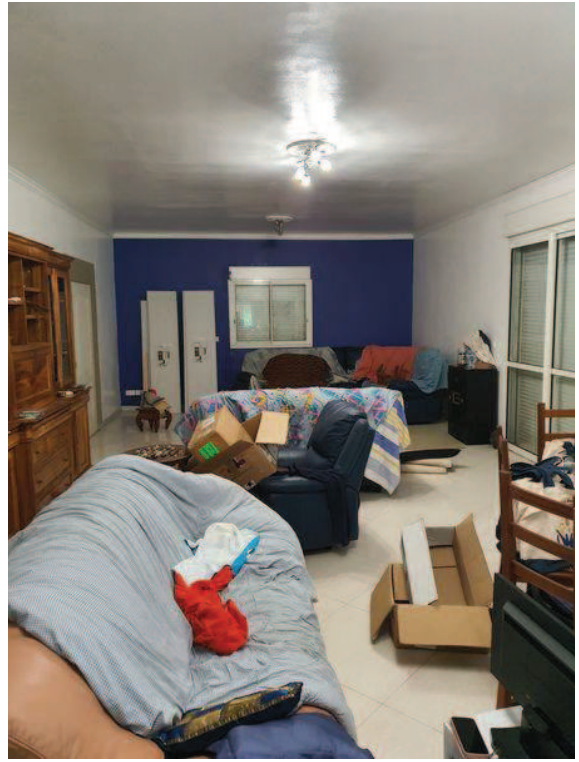
Ouverture : présence d'une baie vitrée sur châssis aluminium blanc doublée d'un volet métallique où je constate que le joint en bas de porte est abîmé. Présence également d'une fenêtre sur châssis aluminium blanc doublé d'un volet métallique. Au-dessus de la fenêtre la peinture se décolle sur une petite partie du mur.

Présence d'une porte sur châssis aluminium blanc qui donne sur le couloir.









### **COULOIR (attenant à la cuisine et au séjour) :**

Depuis la cuisine j'accède à un couloir (accessible également depuis le séjour) qui dessert une chambre, une salle de bains, un WC et un dégagement où se situent les escaliers.

Le sol est carrelé, le carrelage est en bon état, de même que les murs.



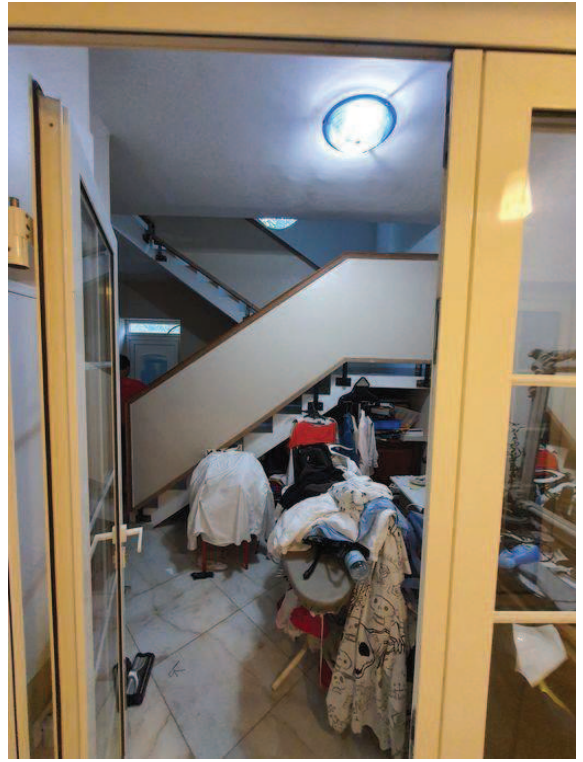
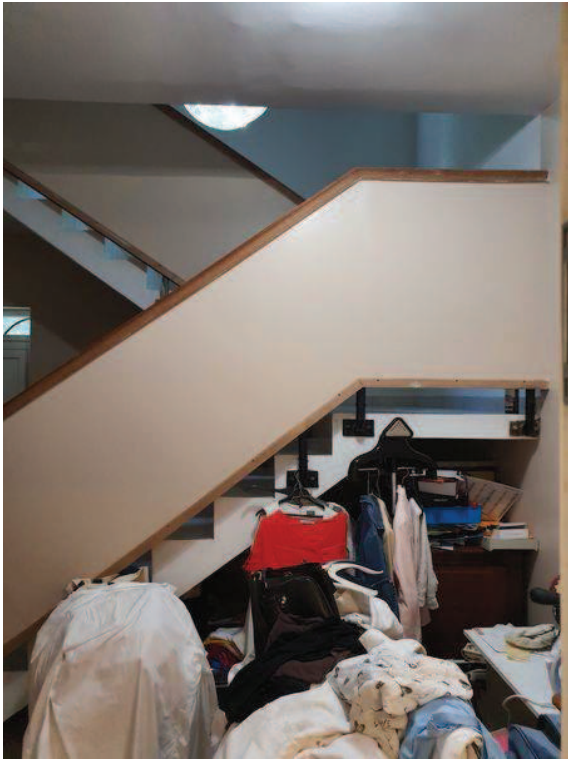
### **Espace escaliers :**

J'y accède par une porte vitrée.

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre.

Les murs sont peints de couleur blanche : peinture en bon état.

Ouverture : présence d'une porte en aluminium de couleur blanche qui donne sur l'extérieur.



## **CHAMBRE 1 :**

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre, de même que les plinthes.

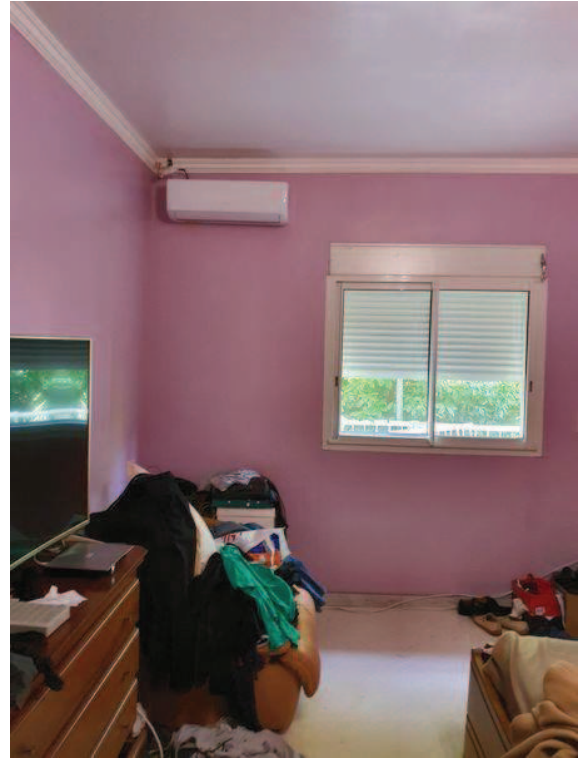
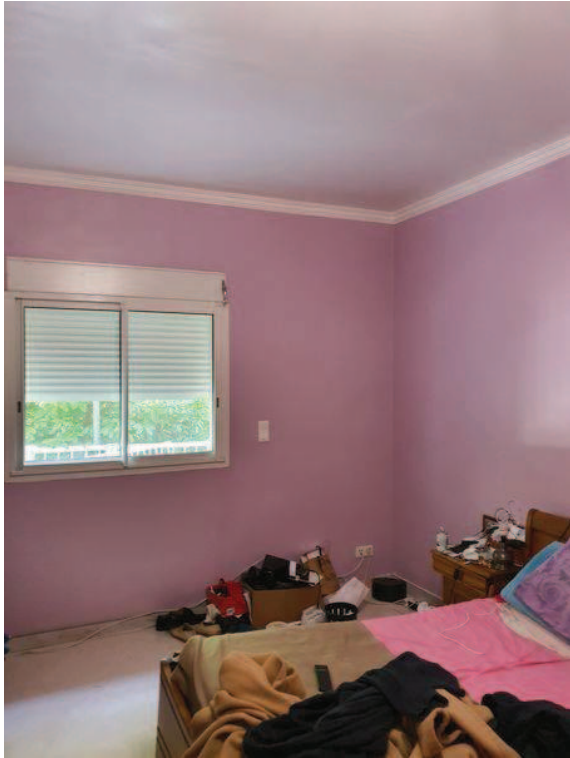
Les murs sont peints de couleur rose, le plafond de couleur blanche : peinture à l'état correct.

Eclairage : présence d'un point lumineux au plafond.

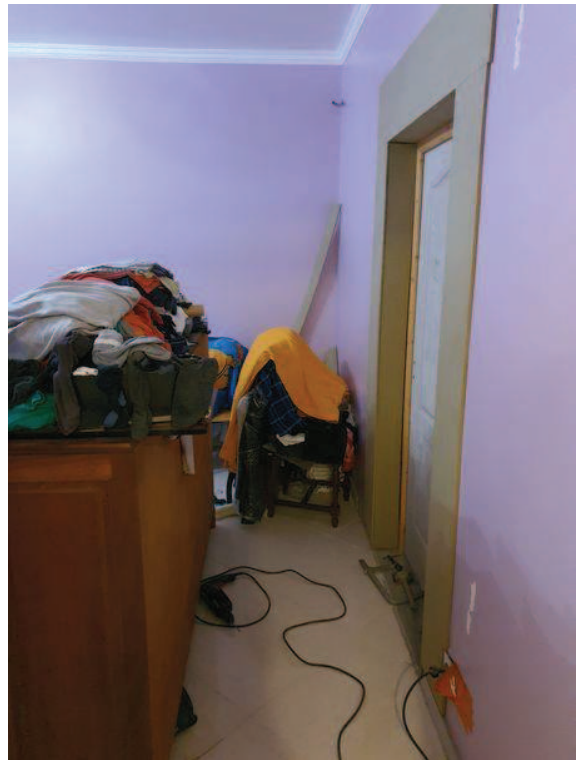
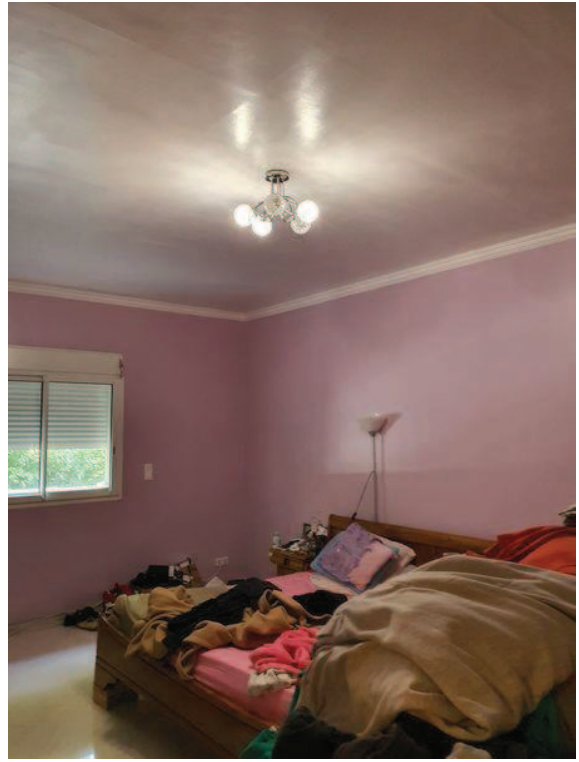
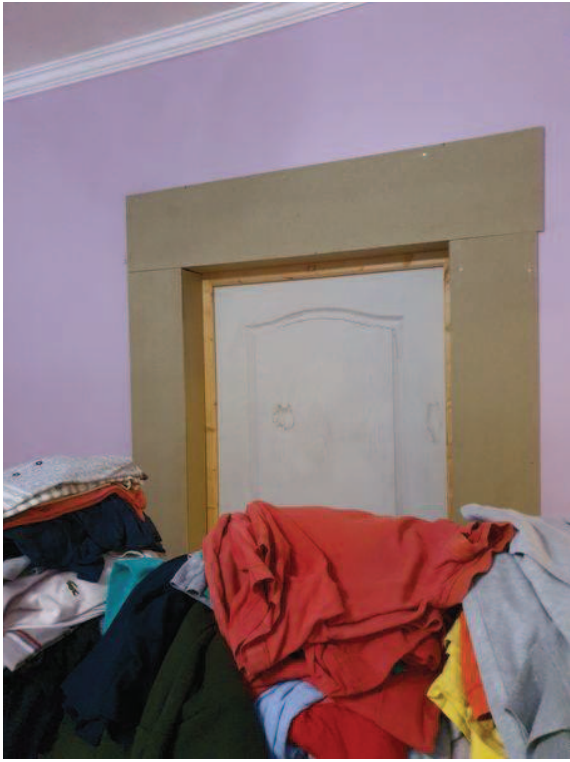
Ouverture : présence d'une fenêtre sur châssis aluminium blanc doublée d'un volet métallique.

Equipements : présence d'un climatiseur

Présence d'une porte en cours d'installation qui donne sur le séjour.







**Salle de bains :**

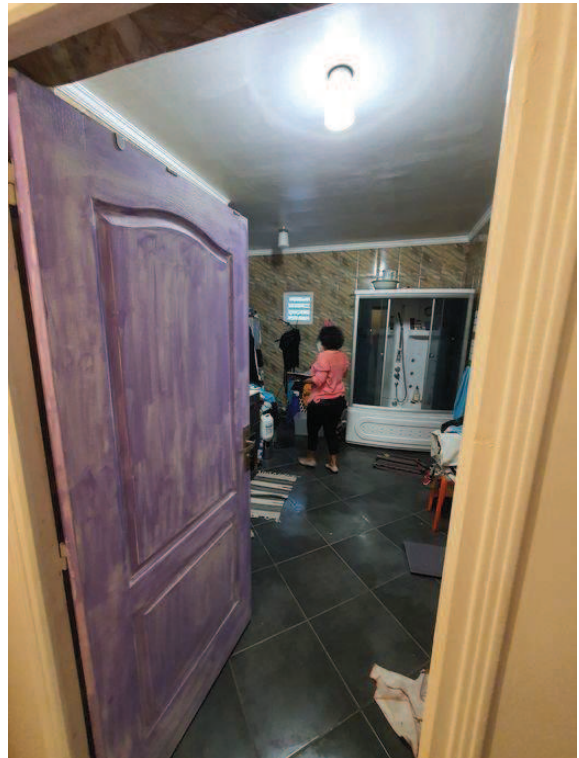
La porte est en bois : elle est peinte de couleur violette : une couche de peinture est manquante.

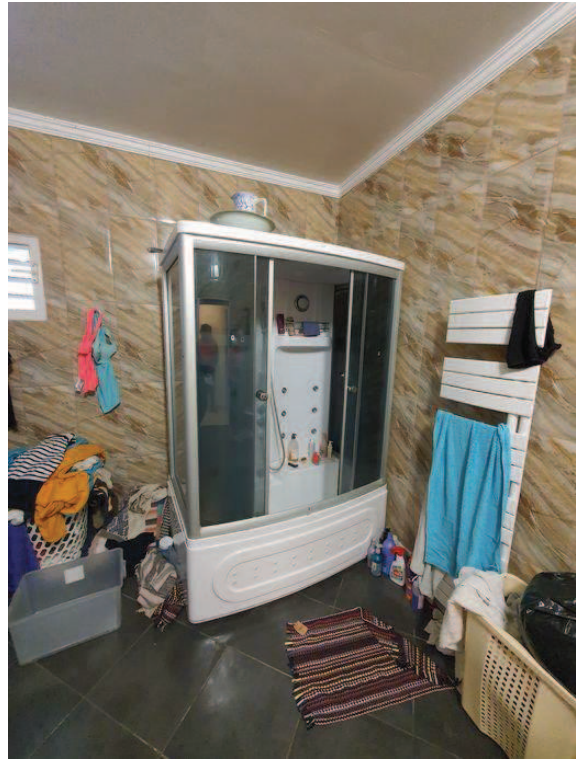
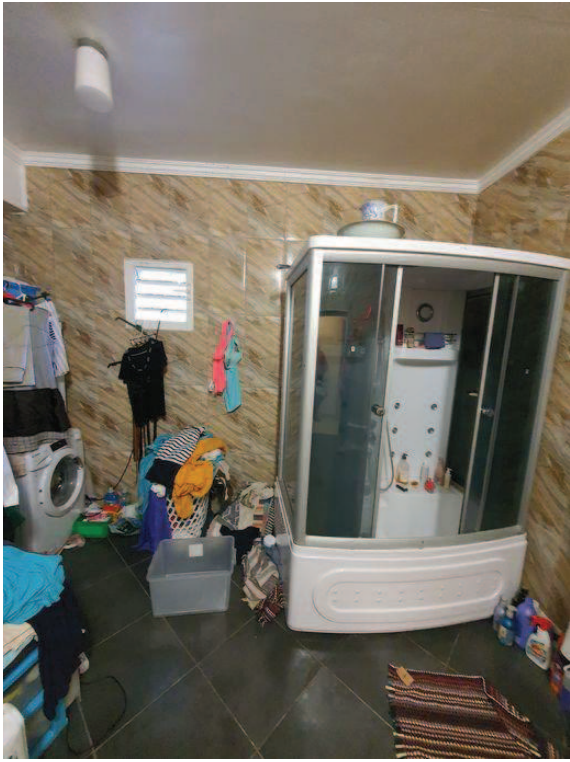
Le sol est carrelé. Le carrelage est en bon état. Les murs sont recouverts de carreaux de faïence en bon état.

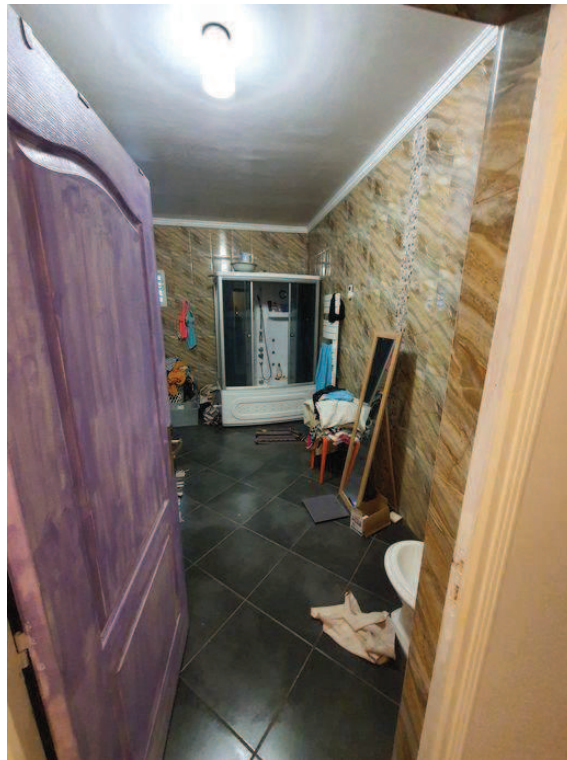
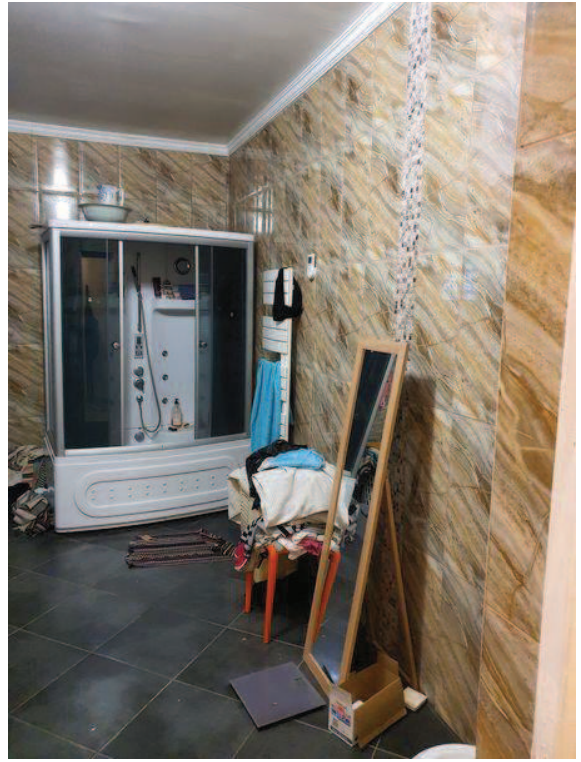
Le plafond est peint de couleur blanche : peinture en bon état.

Eclairage : présence de deux points lumineux.

Ouverture : présence de petits nacots en aluminium blanc.







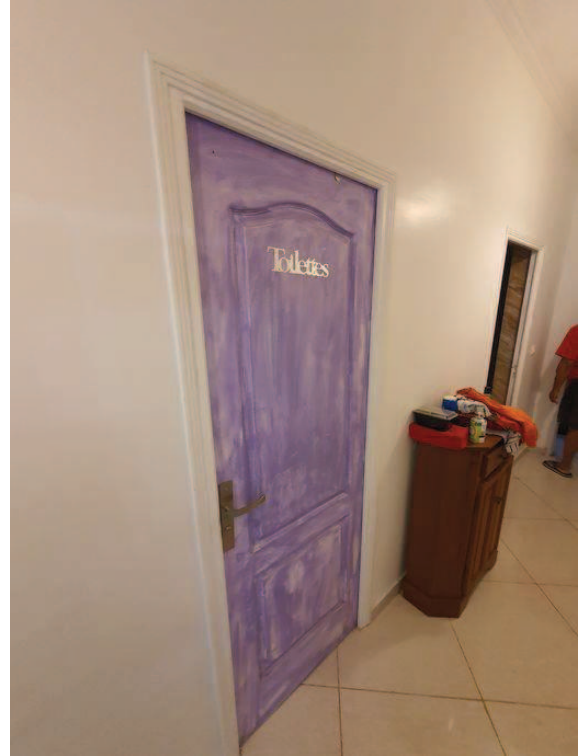
**WC :**

La porte est peinte de couleur violette : une couche de peinture est manquante.

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre.

Les murs sont recouverts par des carreaux de faïence mis à part le plafond qui est peint de couleur blanche, en bon état.

Equipements : présence d'un WC et d'un lavabo, en bon état.





❖ ETAGE

**CHAMBRE 1 (à gauche du dégagement) :**

La porte est peinte de couleur blanche en bon état. La poignée est manquante.

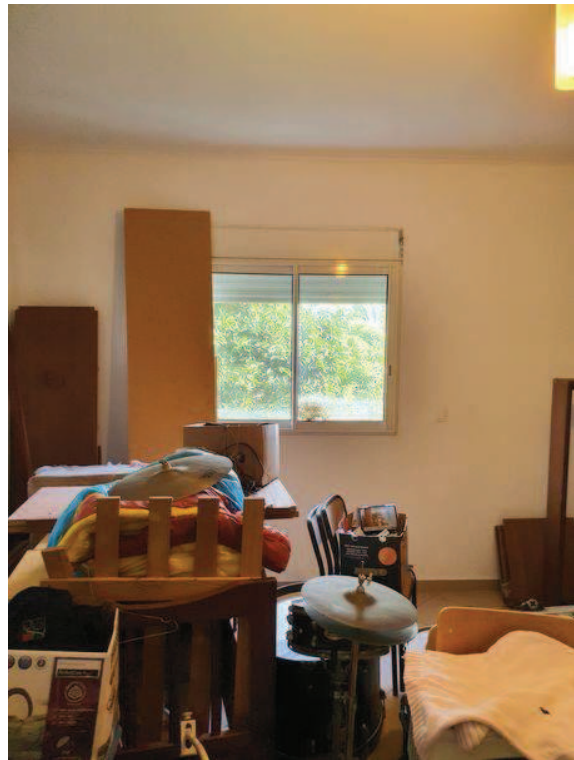
Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre.

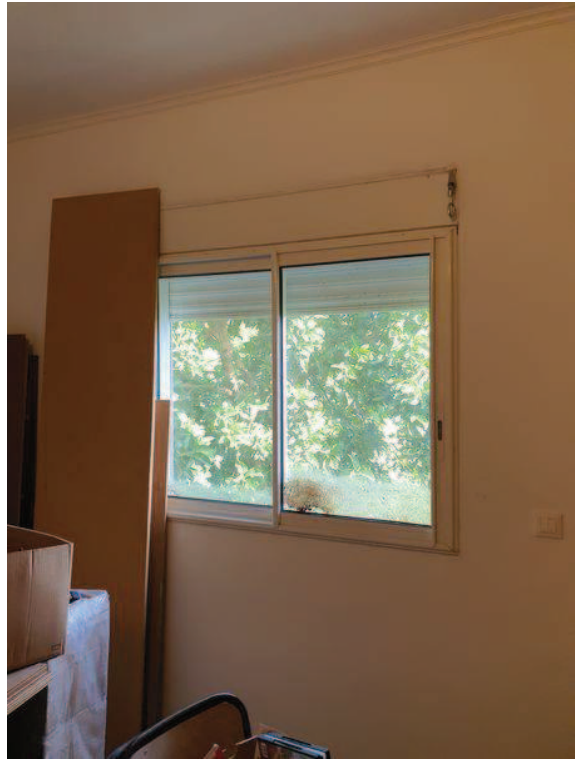
Les murs sont peints de couleur blanche à l'état correct : j'observe des traces d'humidité autour du climatiseur. La peinture se décolle par endroits.

Eclairage : présence de deux points lumineux au plafond.

Ouvertures : présence de trois fenêtres sur châssis aluminium blanc doublées de volets métalliques.

Equipements : présence d'un climatiseur.







### Petite pièce en cours de travaux (salle de bains) :

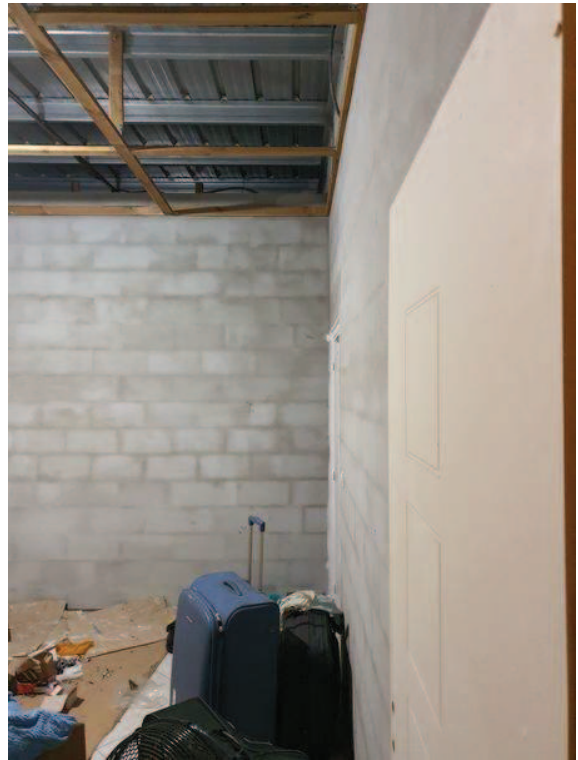
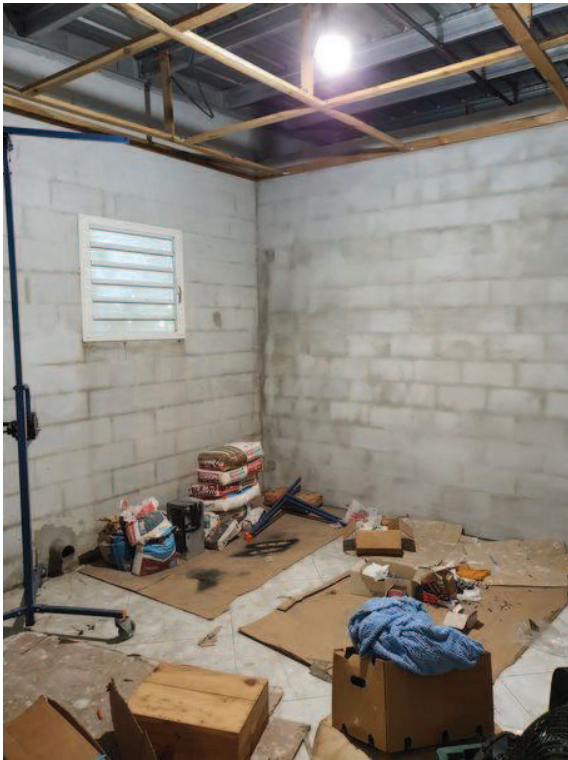
Je constate que des travaux sont en cours dans cette pièce. Les murs sont à l'état brut de béton.

Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre.

Une structure en bois a été posée au plafond. La tôle de la maison est visible : aucune cloison ou isolant n'a été installé au plafond.

Ouverture : présence d'une porte sans poignée et de nacots en aluminium blanc.

Eclairage : présence d'un point lumineux.



### Salle de bains :

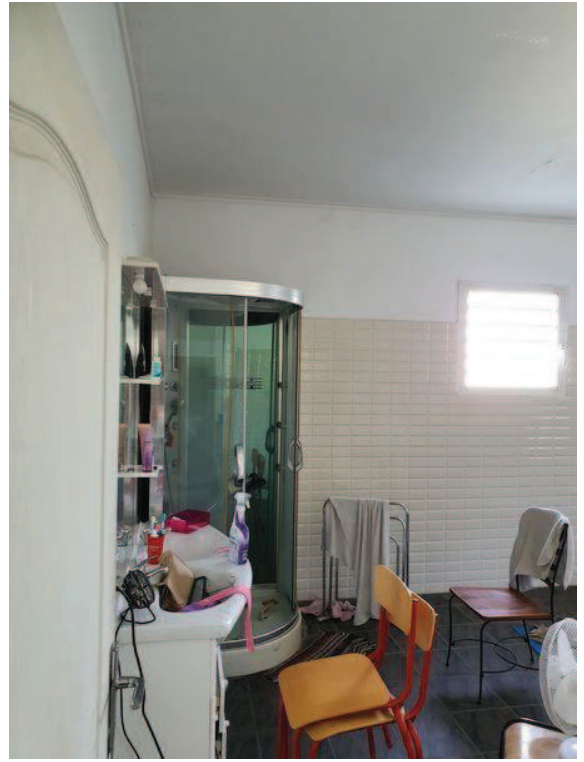
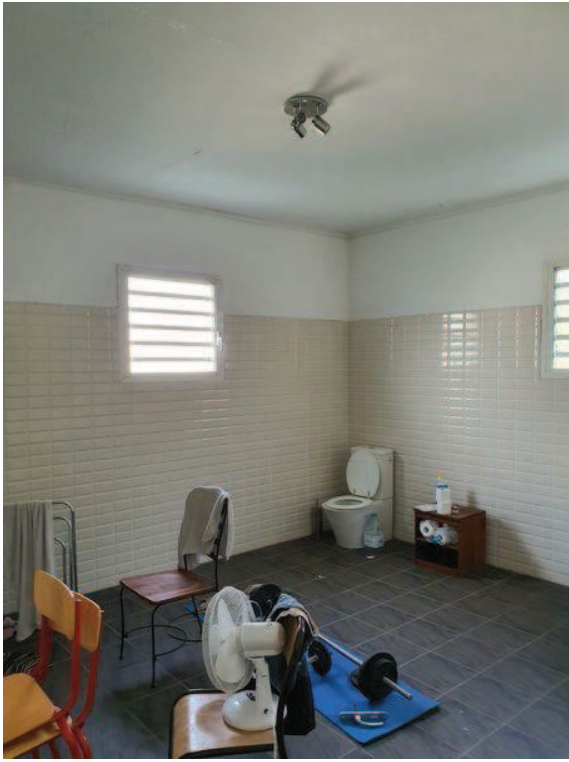
Le sol est carrelé. Le carrelage est intègre.

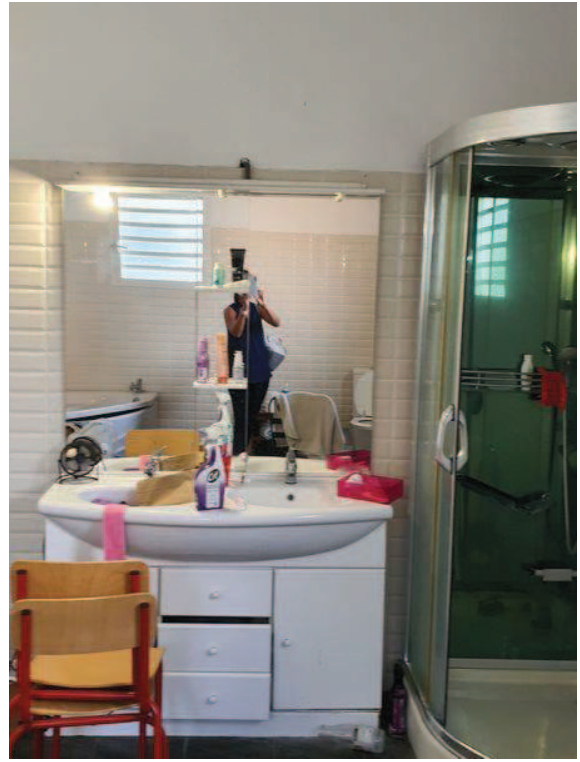
Les murs sont recouverts pour partie par des carreaux de faïence en bon état. Pour l'autre partie ils sont peints de couleur blanche en bon état.

Au plafond je constate que la peinture gonfle sur une petite bande.

Ouvertures : présence de deux nacots en aluminium blanc

Equipements : présence d'une cabine de douche, d'un meuble avec vasque et miroir en bon état, d'un WC et d'une baignoire dont la jupe est cassée.

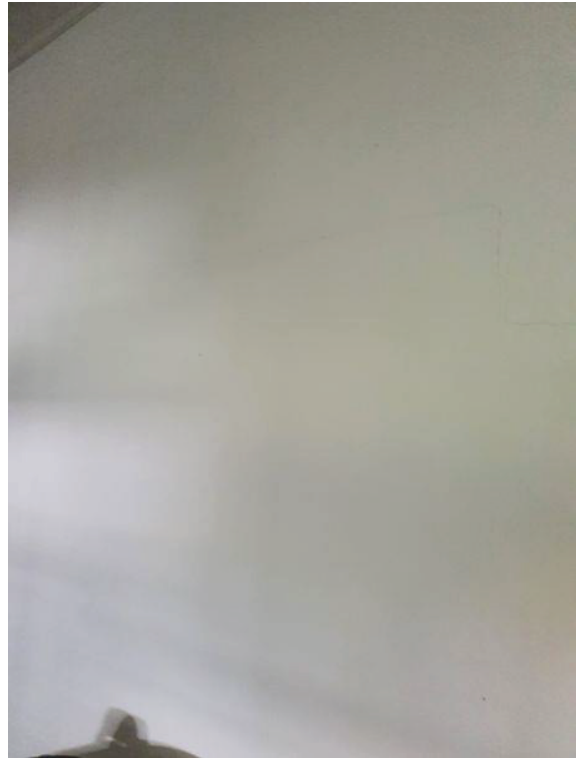




### **Chambre 2 :**

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état. Les murs sont peints de couleur blanche : peinture à l'état correct. Je constate la présence d'une fissure sur mur côté Nord.

Eclairage : présence d'un point lumineux.



➤ EXTERIEUR

Je constate qu'une petite allée extérieure recouverte de carreaux borde la maison sur les côtés Ouest, sud et Est.

En face de la porte d'entrée de la cuisine, je constate la construction d'une petite pièce fermée non accessible au jour de mon passage.

Depuis la cuisine et tout en longeant cette allée je constate qu'un petit espace a été aménagé : le sol est à l'état brut de béton. J'observe la présence d'une structure métallique non achevée : la tôle a été posée partiellement.

A côté de cette allée qui longe la cuisine, je constate que le terrain est en friches. [REDACTED] me déclare que cette partie est située sur une autre parcelle, non concernée par la présente procédure.

Le reste de la cour est gazonné, avec présence d'arbres fruitiers.

J'ai alors pris les clichés photographiques suivants :







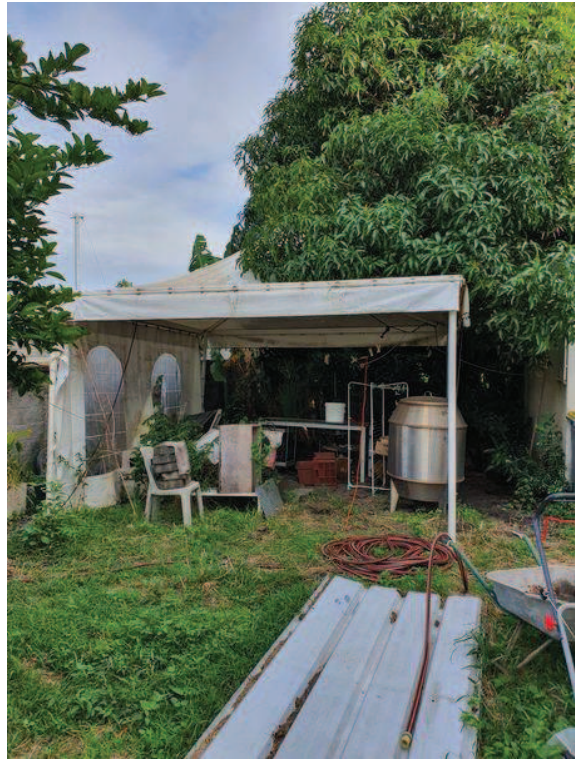










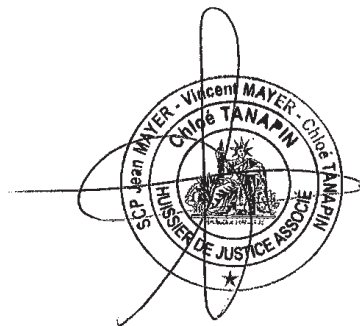






Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 38 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les certificat (s) et diagnostic (s) établis à ma demande par le cabinet DETAC.



# ANNEXES

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED]

Le 07/06/2022



---

Bien : Maison individuelle  
Adresse : 44 ter rue Louis HOAREAU  
97441 STE SUZANNE

Référence Cadastre : AC 739 - AC 741

---

**PROPRIETAIRE**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DEMANDEUR**

SCP MAYER - TANAPIN  
Maître TANAPIN pour le compte de  
la SELARL HIROU  
57, rue MAZAGRAN  
97400 ST DENIS

---

Date de visite : 07/06/2022  
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>Maison individuelle</b> Adresse : <b>44 ter rue Louis HOAREAU 97441 STE SUZANNE</b> Nombre de Pièces : <b>6</b> Référence Cadastre : <b>AC 739 - AC 741</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.	Descriptif du bien : <b>Maison F6, toiture tôle, charpente en métal</b> Encombrement constaté : <b>Toutes les pièces par les meubles et divers objets</b> Mitoyenneté : <b>NON</b> Bâti : <b>OUI</b> Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>
--	---

### 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 TANAPIN pour le compte de la SELARL HIROU</b> Qualité : <b>Huissier de justice</b> Adresse : <b>57, rue MAZAGRAN 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 TANAPIN</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 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>07/11/2017</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>30/09/2022</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>Salle à Manger/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.
	Porte Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
<b>Salon</b>	Meuble - Panneaux collés	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
<b>Couloir</b>	Porte Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
<b>Chambre n°1</b>	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
<b>Salle d'eau</b>	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux collés	Absence d'indice.
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
<b>WC</b>	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux collés	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
<b>Dégagements n°2</b>	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Escalier - Béton Carrelage	Absence d'indice.
	Escalier Main-courante - Contreplaqué Carrelage	Absence d'indice.
<b>1er</b>		
<b>Dégagements n°1</b>	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
<b>Chambre n°2</b>	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
<b>Salle de Bains</b>	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton	Absence d'indice.
	Charpente - Métal	Absence d'indice.
Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.	

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
Chambre n°3	Ossature faux-plafond - Bois	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
Chambre n°4	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre Dormant et ouvrant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
Salle d'eau/WC	Volet roulant - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Revêtement de mur - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Jalousies - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux collés	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Faux-plafond - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Porte Dormant et ouvrant - Bois 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
	Charpente : Absence d'accès

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

G	MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES
	<p>1. examen visuel des parties visibles et accessibles :</p> <p>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.</p> <p>Examen des produits cellulosiques 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.) ;</p> <p>Examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;</p> <p>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.).</p> <p>2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :</p> <p>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.</p> <p>L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.</p> <p>3. Matériel utilisé : Poinçon, échelle, lampe torche...</p>

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

## H CONSTATATIONS DIVERSES

### 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 Terme 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 **29/11/2022**.

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 : **FOCK LAPP 1077 07.06.22 T**

Fait à : **LE PORT** le : **31/05/2022**

Visite effectuée le : **07/06/2022**

Durée de la visite : **1 h 00 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.



**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 : **Maison individuelle**  
Nombre de Pièces : **6**  
Référence Cadastrale : **AC 739 - AC 741**

Adresse : **44 ter rue Louis HOAREAU  
97441 STE SUZANNE**

Propriété de : **[REDACTED]**

Mission effectuée le : **07/06/2022**  
Date de l'ordre de mission : **01/06/2022**

N° Dossier : **FOCK LAPP 1077 07.06.22 C**

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 355,35 m<sup>2</sup>**

**(Trois cent cinquante-cinq mètres carrés trente-cinq)**

**Commentaires : Néant**

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Salle à Manger/Cuisine	RDC	56,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salon	RDC	55,73 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Couloir	RDC	8,02 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°1	RDC	24,69 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau	RDC	15,66 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
WC	RDC	2,35 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements n°1	1er	14,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°2	1er	39,45 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de Bains	1er	16,52 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°3	1er	64,42 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Chambre n°4	1er	25,85 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle d'eau/WC	1er	18,78 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Dégagements n°2	RDC	13,00 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>355,35 m<sup>2</sup></b>	<b>4,00 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 07/06/2022

Nom du responsable :

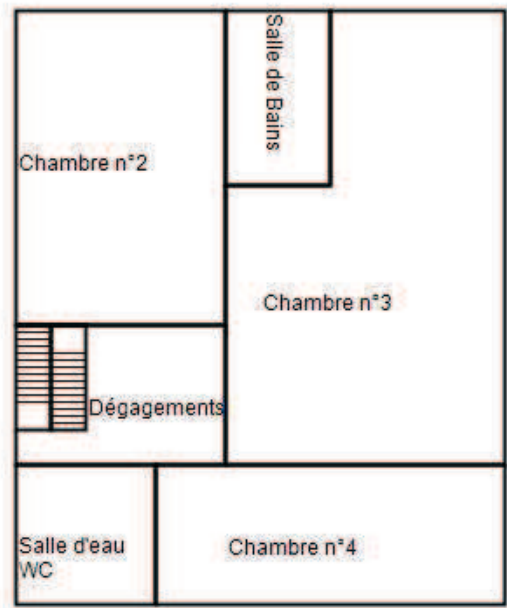
RUPERT Nathalie



Croquis N°1



RDC



ETAGE



**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

### SELARL HIROU

08, rue LABOURDONNAIS  
97400 ST DENIS

Date	Numéro	Code Client	Echéance
07/06/2022	FA220607 1079	HIR00001	07/06/2022

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1077	FOCK LAPP 1077 07.06.22	07/06/2022	44 ter rue Louis HOAREAU 97441 STE SUZANNE	FOCK LAPP Jean Patrick (Monsieur)

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1077	PACK002	Diagnostics Termite et Certificat de superficie Maison > 300 m <sup>2</sup>	1,00	400,00	400,00	8,50

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
368,66	8,50	31,34

<b>Total TTC</b>	400,00 €
<b>Total TTC net</b>	<b>400,00 €</b>
<b>Total TVA</b>	31,34 €
<b>Total HT net</b>	368,66 €

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

### MONTANT A PAYER

**400,00 €**

### 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)
FA220607 1079	400,00	HIR00001	1077



**BRED**  
BANQUE POPULAIRE  
BANQUE & ASSURANCE

## RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Code Banque  
10107

Code guichet  
00397

Code BIC  
BREDFRPPXXX

Numéro de  
compte  
00136019892

Clé  
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





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

## Attestation d'Assurance



### 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, 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	parties 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	

#### 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 01/10/2021 au 30/09/2022

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](mailto:contact@cabinetcondorcet.com) • [www.cabinetcondorcet.com](http://www.cabinetcondorcet.com)  
Service Réclamation : [contact@cabinetcondorcet.com](mailto: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 CRIAS 07 026 627 [www.arias.fr](http://www.arias.fr) - Sous le contrôle de l'ACPR  
Autorité de contrôle Prudentiel et Résolution - 61 Rue Talibout 75009 Paris

TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
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
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
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
Défense – Recours	
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 15 septembre 2021

POUR LE CABINET CONDORCET



# Certificat de qualification



**CERTIFICAT**  
**N° ODI-00184**  
**Version 08**

Nous attestons que :  
**RUPERT Nathalie**

Né(e) le : 20/08/1968 A : LE PORT

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

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Amiante sans mention	Du 10/12/2017 au 09/12/2022
Termites DROM	Du 07/11/2017 au 06/11/2022
Electricité	Du 27/01/2019 au 26/01/2024

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

- Arrêté du 25 juillet 2016 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.
- 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.
- 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 26/01/2019

Le Directeur

  
Sébastien MAURICE

