

## PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N ° 2314841

REQUERANTE : COHEN Valérie

Avocat poursuivant : Me Marc DUCRAY, Avocat  
plaidant au barreau de Nice

Parcelle concernée : Lots 17 et 34 de l'ensemble  
immobilier « EMEURAUDES 1 » sis allée des Saphirs –  
97400 SAINT DENIS

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

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

## L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET DIX OCTOBRE

### A LA DEMANDE DE :

Madame Valérie Evelyne COHEN, née le 8 février 1960 à PARIS (75), de nationalité française, demeurant 61 Boulevard du Mont Boron Le Panorama 06300 NICE

**Ayant pour Avocat plaidant Maître Marc DUCRAY**, Avocat au barreau de Nice, membre de la SELARL HAUTECOEUR-DUCRAY, Société d'avocats inscrite au barreau de Nice dont le siège social est 30 Rue Rossini - 06000 NICE

**Ayant pour Avocat postulant Maître Anne-Sophie ADAM DE VILLIERS**, Avocat au barreau de Saint Denis, y demeurant 123, Route de l'Eperon - Immeuble ZE BUREAU n°6 - 97435 Saint Gilles les Hauts

### AGISSANT EN VERTU :

-D'un jugement rendu le 26 octobre 2016 par la 1<sup>ère</sup> chambre du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN, RG n°16/03950 minute n°2016/623 signifié en date du 12 avril 2017 et à ce jour définitif tel qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel d'Aix-en-provence en date du 24 août 2017

-D'une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité foncière de Saint Denis de la Réunion le 28/09/2018 volume 9744P31 - 2018 V n°3620 ayant effet jusqu'au 24/09/2028

### 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) au 42, Allée des Saphirs - Résidence « Emeraude 1 » dans un ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références Section DK115, DK121, DK123, DK127, DK129, DK332, DK333, DK335, DK338, DK382, DK384, DK386, DK388 et DK391

\*le lot n°17 : un emplacement de stationnement portant le n°8 et les 3/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

\*le lot n°34 : un appartement T1 portant le n°105 et le 24/1000<sup>ème</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales

### Etant ici rappelé que :

Ledit immeuble ayant fait l'objet de :

- Division de parcelles le 30/06/1982 Volume 2715 n°10
- EDD et règlement de copropriété du 30/08/2001 selon acte de Me MAREL, notaire à Saint-Denis publié le 02/10/2001 Volume 2001 P n°5384.
- PV de cadastre du 03/08/2001 publié le 06/08/2001 Volume 2001 P n°4316.



## **APPARTENANT A :**

Monsieur [REDACTED] Paul [REDACTED] né le 9 novembre 1957 à COSNE D'ALLIER, de nationalité française, célibataire, demeurant Crépin 14 11028 VALTOURNENCHE - ITALIE

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je soussignée Maître Marine RAGOT**, Commissaire de justice Associée 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 : une boulangerie à environ 350m

\*au Nord-Ouest, le CHU Félix Guyon, un supermarché LEADER PRICE, une pharmacie, plusieurs cabinets médicaux à environ 500m

\*à l'Est, le lycée de Bellepierre à environ 280m, une bibliothèque à environ 300m

-Réseau routier : boulevard sud (RN6) à environ 500m

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en un appartement T1 situé en rez-de-jardin d'une surface carrez totale relevée par expert de 27,03m<sup>2</sup> comportant un séjour/cuisine, une salle de bain/WC, une varangue et un petit jardin.

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

Syndic de copropriété : LOGER - 2 Rue Lory les Bas à SAINTE CLOTILDE

Occupation : les lieux sont occupés par Mme Dominique DAX, psychologue, qui y exerce son activité professionnelle. Une convention d'occupation précaire à titre gratuit a été signée le 02.03.2021, dans l'attente de la conclusion d'un acte définitif de vente entre les parties.



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

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal au 42, Allée des Saphirs - Résidence Emeraudes 2, appartement 105 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

-Madame DAX Dominique, occupante des lieux.

J'ai procédé au descriptif qui suit :

#### **SEJOUR/CUISINE :**

Sol et plinthes : carrelage en bon état.

Surfaces murales : peinture en bon état.

Sous face de plafond : peinture en bon état.

Deux points lumineux, un au niveau de l'entrée et un au centre de la pièce principale.

Ouvertures : Baie vitrée à deux pans coulissants, châssis aluminium, défendue de l'extérieur par des volets à deux battants, châssis aluminium. Le tout en bon état

Equipements : un meuble de cuisine incorporant un évier et une plaque électrique à deux feux.

Présence d'étagères au-dessus du plan de travail. Le partie cuisine peut être masquée par une porte en bois coulissante.

Présence d'un climatiseur. L'occupante m'indique avoir procédé elle-même à son installation mais propose de le laisser dans les lieux.

Présence d'un placard intégré à deux pans coulissants au niveau de l'entrée. A l'intérieur du placard, je note des traces d'infiltrations au niveau de plafond.

#### **SALLE DE BAIN / TOILETTES :**

Sol : carrelé. Les carreaux sont en bon état. Légères traces de rouille au niveau de l'un des angles de mur.

Plinthes : carrelées également.

Surfaces murales : une partie faïencée au pourtour du lavabo et de la baignoire. Peinture pour le surplus. Peinture en bon état.

Sous face de plafond : peinture en bon état.

Eclairage : un point lumineux au plafond

Equipements : un meuble de salle de bains incorporant un lavabo avec mitigeur eau chaude/eau froide.

Présence d'un placard sous le lavabo. Un miroir au-dessus du lavabo et un point lumineux mural.

Présence d'une baignoire dont le fond est propre.

Baignoire à l'état correct.

WC : Présence d'une cuvette de toilette en bon état. Chasse d'eau fonctionnelle. La cuvette n'est pas entartrée. La lunette et l'abattant sont en bon état également.

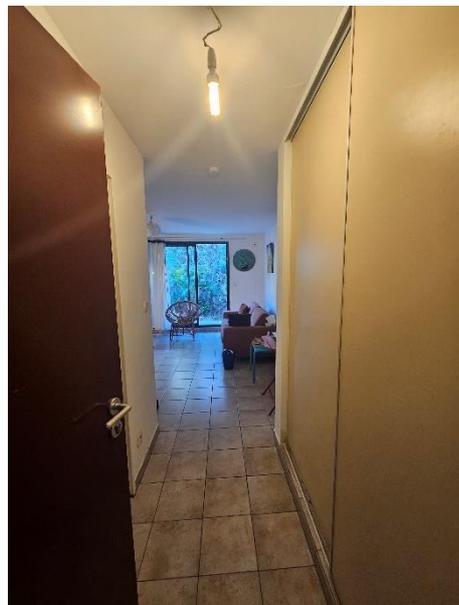
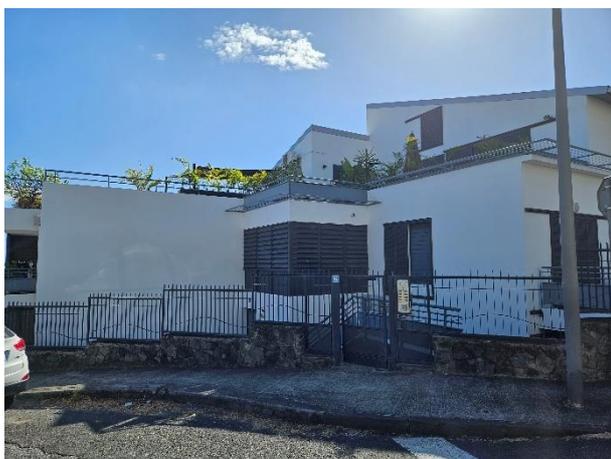
Emplacement pour lave-linge.

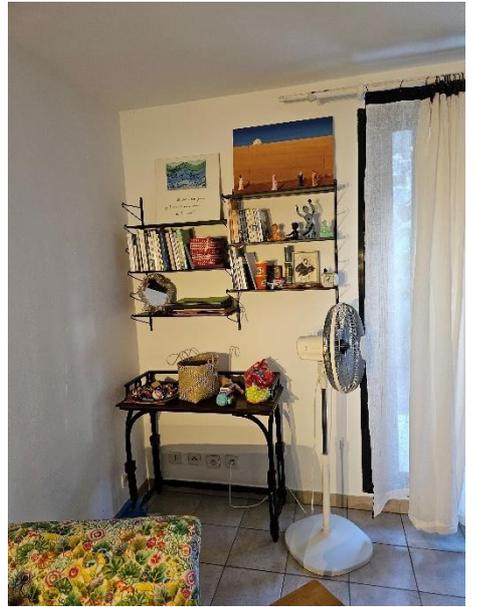


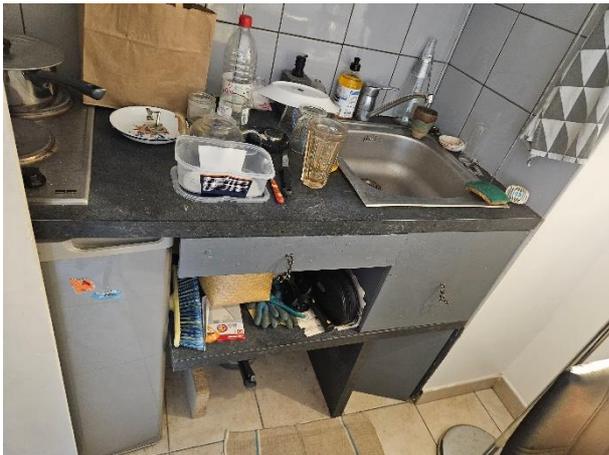
## VARANGUE/JARDIN :

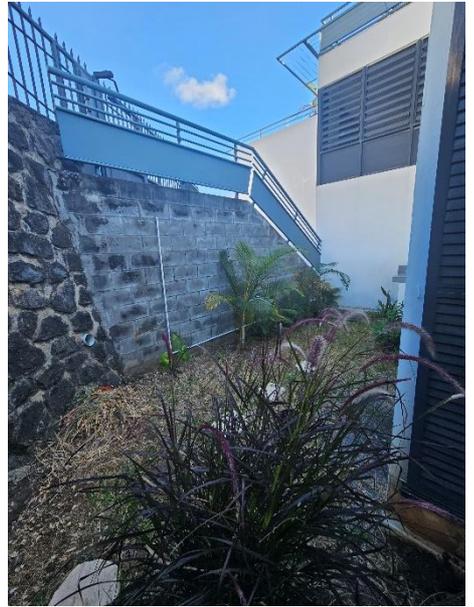
- Terrasse carrelée. Quelques carreaux sont impactés.
- Jardin : engazonné. Présence de plusieurs arbustes.
- Clôture : mur moellon. Séparation avec le logement attenant : grillage.

## 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 11 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] 1342 10.10.23**

Le 11/10/2023



---

Bien : **Appartement**  
Adresse : **Rés. EMERAUDE 1**  
**42 allée des SAPHIRS**  
**97400 ST DENIS**

Numéro de lot : **NC**  
Référence Cadastrale : **DK 0386**

---

### PROPRIETAIRE

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] Paul  
42, allée des SAPHIRS  
97400 ST DENIS

### DEMANDEUR

SCP MAYER - TANAPIN  
57, rue MAZAGRAN  
97400 ST DENIS

---

Date de visite : **10/10/2023**  
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

## 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 : 10583931804  
Code APE : 7112B

**Madame COHEN Valérie Evelyne**  
61 Bd du Mont BORON  
Le PANORAMA  
06000 NICE

Date	Numéro	Code Client	Echéance
11/10/2023	FA231011 1334	COH00001	11/10/2023

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1342	1342 10.10.23	10/10/2023	Rés. EMERAUDE 1 42 allée des SAPHIRS - 97400 ST DENIS	Paul (Monsieur)

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1342	PACK003	Pack 3 diagnostics Appartement F1 + Déplacement	1,00	220,00	220,00	8,50
		Etat de l'installation intérieure d'électricité	1,00			
		Certificat de superficie	1,00			
		Etat Termite	1,00			

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

<b>Total TTC</b>	220,00 €
<b>Total TTC net</b>	<b>220,00 €</b>
<b>Total TVA</b>	17,24 €
<b>Total HT net</b>	202,76 €

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

<b>MONTANT A PAYER</b>
<b>220,00 €</b>

### Paiement 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 de 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)
FA231011 1334	220,00	COH00001	1342



**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



**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>Appartement</b> Adresse : <b>Rés. EMERAUDE 1</b> <b>42 allée des SAPHIRS</b> <b>97400 ST DENIS</b> Nombre de Pièces : <b>1</b> Numéro de Lot : <b>NC</b> Référence Cadastre : <b>DK 0386</b>	Descriptif du bien : <b>Studio au Rez de Jardin</b> Encombrement constaté : <b>Toutes les pièces par les meubles et divers objets</b> Situation du lot ou des lots de copropriété Etage : <b>RDJ</b> Porte : <b>105</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 – Me RAGOT</b> <b>Pour le compte de Mme COHEN Valérie Evelyne</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>Mr [REDACTED] [REDACTED] Paul</b> Adresse : <b>42, allée des SAPHIRS</b> <b>97400 ST DENIS</b>  Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : <b>Me 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>AXA FRANCE IARD</b>  N° de contrat d'assurance : <b>10583931804</b>  Date de validité du contrat d'assurance : <b>30/09/2024</b>
--	---

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

**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 intérieur - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux de particules	Absence d'indice.
Salle de bains/WC	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux de particules	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Porte Embrasure - Métal Peinture	Absence d'indice.
	Porte Ouvrant - Bois Peinture	Absence d'indice.
Séjour/Cuisine	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Revêtement de sol - Carrelage	Absence d'indice.
	Cloisons - Placoplâtre Peinture	Absence d'indice.
	Meuble - Panneaux de particules	Absence d'indice.
	Mur - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Plafond - Béton Peinture	Absence d'indice.
	Baie vitrée - aluminium Peinture	Absence d'indice.
	Volet coulissant - aluminium Peinture	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.

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 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.) ;

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.) ;

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 Termeite 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 **10/04/2024**.

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

Signature de l'opérateur



Référence : [REDACTED] 1342 10.10.23 T

Fait à : LE PORT le : 11/10/2023

Visite effectuée le : 10/10/2023

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.

[REDACTED] 1342 10.10.23 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 :	Appartement	Adresse :	Rés. EMERAUDE 1
Nombre de Pièces :	1		42 allée des SAPHIRS
Etage :	RDJ		97400 ST DENIS
Numéro de lot :	NC	Porte :	105
Référence Cadastre :	DK 0386	Propriété de:	Mr [REDACTED] Paul 42, allée des SAPHIRS 97400 ST DENIS
		Mission effectuée le :	10/10/2023
		Date de l'ordre de mission :	06/10/2023
		N° Dossier :	[REDACTED] 1342 10.10.23 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 : 27,03 m<sup>2</sup>**  
(Vingt-sept mètres carrés zéro trois)

Commentaires : Néant

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	4,10 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Salle de bains/WC	3,87 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup>
Séjour/Cuisine	19,06 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Varangue	0,00 m <sup>2</sup>	5,06 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>27,03 m<sup>2</sup></b>	<b>5,41 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 11/10/2023

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 : **Appartement**  
Département : **REUNION** Date de construction : **Non communiquée**  
Commune : **ST DENIS (97400)** Année de l'installation : **> à 15 ans**  
Adresse : **42 allée des SAPHIRS** Distributeur d'électricité : **EDF**  
Lieu-dit / immeuble : **Rés. EMERAUDE 1**  
Réf. Cadastrale : **DK 0386** Rapport n° : **1342 10.10.23 ELEC**  
▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**  
Etage : **RDJ** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9  
Porte : **105**  
N° de Lot : **NC**

### 2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ **Identité du donneur d'ordre**  
Nom / Prénom : **SCP MAYER - TANAPIN – Me RAGOT** pour le compte de Mme COHEN Valérie Evelyne  
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 :**  
**Monsieur [REDACTED] Paul - 42, allée des SAPHIRS - 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 : **AXA FRANCE IARD**  
N° de police : **10583931804** date de validité : **30/09/2024**

#### 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.

**Néant**

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.	Séjour : Socle de prise de courant déboîté

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 $\leq 30$ 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 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>

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 EMBLEMES) 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 **10/10/2023**

Date de fin de validité : **10/10/2026**

Etat rédigé à **LE PORT** Le **11/10/2023**

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

Signature de l'opérateur :

**ANNEXE 1 – OBSERVATIONS**

**LISTE DES ANOMALIES COMPENSEES**

Néant

## SYNTHESE DES ATTESTATIONS

RAPPORT N° [REDACTED] 1342 10.10.23

### Attestation d'assurance

**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.**

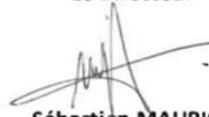
- Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques 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**





## ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité civile Professionnelle  
Diagnosticur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

**DETAC**  
**9 PLACE ANDRE CHENIER - APT 43**  
**97420 LE PORT**  
**Adhérent n°C111**

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°**10583931804**.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, **sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.**

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

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

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

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

1



- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mèrulle (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »  
Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrément par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
  - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
  - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
  - Les mesures d'empoussièrément en fibres d'amiante en "hors programme environnement" (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Energétique pour les Maison individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en oeuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, **à l'exclusion de toute activité de conception**
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2

- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aérodynamique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aérodynamique de chantier)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

**500 000 € par sinistre et 1 000 000 € par année d'assurance.**

**LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/10/2023 AU 31/12/2023 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.**

**LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.**

Fait à NANTERRE le 14/09/2023  
 Pour servir et valoir ce que de droit.  
 POUR L'ASSUREUR :  
 LSN, par délégation de signature :

  
**LSN Assurances**  
 39 rue Mstislav Rostropovitch  
 CS 40020 - 75017 PARIS  
 RCS Paris 388 123 088 - N°ORIAS 07 000 473

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros  
 Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
 Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
 Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

3