



PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N ° 2400073

REQUERANTE : SOFIDER

Avocat poursuivant : Henri BOITARD (221160-HB/MP)

Parcelle concernée : AT 1317

105 Chemin Valentin 97440 SAINT ANDRE

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

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

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE HUIT MARS

A LA DEMANDE DE :

SOCIETE FINANCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA REUNION (SOFIDER), Société Anonyme, inscrite au RCS de Saint Denis sous le numéro 78 B 82, (SIRET 314 539 347 000026), dont le siège social est 3 rue Labourdonnais - BP 867 - 97477 SAINT-DENIS CEDEX représentée par son Directeur Général en exercice

Ayant pour Avocat constitué Maître Henri BOITARD, Avocat au barreau de Saint-Denis y demeurant 45 rue Général de gaulle, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU :

-D'un acte notarié contenant prêt revêtu de la formule exécutoire et reçu en date du 20/08/2012 par Maître Ulrich QUINOT, Notaire associé au sein de la société civile professionnelle « Alain BEAUDEMOULIN, Jean-Jacques BASTI, Chantal DUGAIN et Ulrich QUINOT » Titulaire de l'Office notarial sis à SAINT-LOUIS, 18 avenue du Docteur Raymond Vergès

-D'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée à la Conservation des hypothèques de Saint-Denis le 06/09/2012 Volume 2012 V n°2748

-D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 06 juin 2017 et demeuré infructueux

-Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution

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

Sur le Département de la Réunion - Commune de SAINT-ANDRE (97440) au n°137 du chemin Valentin, une parcelle de terrain cadastrée AT 1317 lieu-dit 105 chemin Valentin, d'une contenance cadastrale de 00ha 10a 75ca, bâtie d'une villa de 7 pièces d'une surface Carrez relevée par l'EURL DETAC de 341.45m²

APPARTENANT A :

██
██

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître Marine RAGOT, Commissaire de Justice au sein de la SELARL MAYER TANAPIN, Titulaire de l'Office de Commissaires 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 : implanté à Saint-André, commune ayant une population totale estimée à 56 088 habitants (Sources : Insee, populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2019 - date de référence statistique : 1er janvier 2016). Le bien est situé en zone urbaine à faible altitude à environ 2.20 km mètres du littoral

-Infrastructures / bâtiments et commerces environnants : se trouvent notamment :

*au Nord Nord-Ouest à environ 3 km, le Parc du Colosse

* à l'Ouest Sud-Ouest à environ 2.30 km, la Médiathèque Auguste Lacaussade, une pharmacie ainsi que divers commerces tels que Jumbo Score, Leader Price, Intersport, Mobirama, Espace fraîcheur etc...

-Réseau routier : route départementale 58 à environ 160 mètres, route nationale 2 à proximité du bien

-La parcelle de terrain est bordée :

*au Nord par les parcelles n°875,876 et 877

*au Nord-Est par la parcelle n°656

*à l'Est par la parcelle n°655

*au Sud par les parcelles n°1318 et 1325 (qui constitue la voie desservant les parcelles du lotissement Les Aloès)

*à l'Ouest par la parcelle 1316

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en une parcelle de terrain bâtie d'une villa de 7 pièces d'une surface « Carrez » totale relevée par l'EURL DETAC de 341.45m², comprenant :

-au rez-de-chaussée : 1 salon/salle à manger, 0.98m² de dégagements, 1 salle de bains, 1 WC et 1 cuisine

-au 1er étage : 18.01m² de dégagements, 4 chambres, 1 WC et 1 buanderie

outre 1 terrasse en rez-de-chaussée et 1 terrasse au 1er étage

Tel que mentionné à l'acte notarié de prêt intervenu entre la SOFIDER et Monsieur COTAYA :

*la parcelle de terrain constitue le lot numéro 5 du lotissement dénommé « LES ALOES » dont l'ensemble des pièces constitutives a été déposé au rang des minutes de Maître Chantal DUGAIN, Notaire à Saint-Louis, suivant acte en date du 23/06/2009 publié au bureau des Hypothèques de Saint-Denis le 16/07/2009 volume 2009P numéro 4286

*ledit lotissement a été autorisé par Monsieur le Maire de Saint-André aux termes d'un arrêté en date du 26/09/2005 sous le n° LT 974 409 05D0004

Il existe par ailleurs une servitude de passage sur le fonds servant cadastré AT 1325 (constituant la voirie du lotissement LES ALOES) au profit du fonds dominant AT 1317



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

Le bien est occupé par [REDACTED] qui affirme :

- qu'en sa qualité de propriétaire, il occupe ce bien avec sa famille
- qu'il n'existe aucun contrat de location dont ce bien serait l'objet
- qu'il n'existe aucun Syndic de copropriété

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendu à la date portée en tête du présent procès-verbal au 137 chemin Valentin à (97440) SAINT-ANDRE, [REDACTED], lequel m'a donné accès à l'habitation et était présent pendant toute la durée des opérations de description, j'ai procédé au descriptif du bien qui suit :

Accès à la parcelle :

On emprunte la voie desservant les parcelles du lotissement les Aloès depuis le n°137 du chemin Valentin où elle est close par un portail de chantier.

Il s'agit d'une voie goudronnée en extrémité Est de laquelle se trouve la parcelle AT1317.

REZ-DE-CHAUSSEE

Salon / salle à manger :

Surface relevée par DETAC : 133.87m²

Salon :

Sol : carrelage en bon état

Plinthes : bois, état correct

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales à l'état correct avec par endroits salissures et taches en partie basse des murs

Colonnes : béton peint, peinture à l'état correct

Plafond : béton peint, peinture en bon état, poussiéreuse par endroits

Ouvertures : le mur Sud comporte 2 baies vitrées châssis aluminium à 4 pans coulissants donnant sur la terrasse

Eclairage : 14 spots lumineux au plafond + 1 plafonnier

Je dénombre 11 prises électriques, 1 prise téléphone et 1 prise TV

Salle à manger :

Sol : carrelage d'état correct

Plinthes : bois, sales

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ;

Plafond : faux-plafond en lambris PVC à l'état correct

Ouvertures : le mur Nord comporte une fenêtre munie d'une baie vitrée châssis aluminium à 2 pans coulissants ; le mur Ouest comporte une porte à battant unique châssis aluminium vitré et barreaudé de l'extérieur ; le mur Sud comporte 1 baie vitrée châssis aluminium à 4 pans coulissants donnant sur la terrasse

Eclairage : 2 plafonniers

Je dénombre 15 prises électriques, 1 tableau électrique en place dans le mur Ouest



Dégagement :

Distribue la salle de bains, les WC et une pièce à usage de cuisine

Surface relevée par DETAC : 0.98m²

Sol : carrelage en bon état, poussiéreux

Salle de bains :

Surface relevée par DETAC : 24.10m²

Sol : carrelage en bon état d'aspect récent

Murs : toutes les cloisons sont en béton, carrelées sur toute leur hauteur (carrelage en bon état d'aspect récent)

Plafond : faux-plafond en lambris PVC, sale, présence de points d'humidité

Ouvertures : les murs Nord et Est comportent chacun 1 fenêtre munie d'une baie vitrée châssis aluminium à deux pans coulissants (vitrage opaque)

Eclairage : 5 spots lumineux encastrés dans le faux-plafond

Porte : bois, faces intérieure et extérieure poussiéreuses

Equipements : côté Nord-Est 1 baignoire d'angle balnéo, côté Nord-Ouest 1 douche à l'italienne avec plancher carrelé et évacuation par canivelle, munie d'une colonne de douche balnéo ; 2 vasques + placards en dessous

Je dénombre 1 prise électrique

WC (attendants à la salle de bains) :

Surface relevée par DETAC : 2.89m²

Sol : carrelage en bon état

Murs : toutes les cloisons sont en béton, carrelées sur toute leur hauteur (carrelage en bon état) Plafond : faux-plafond en lambris PVC

Ouverture : le mur Est comporte une jalousie aluminium à 4 lames vitrées (verre opaque)

Equipements : 1 WC

Eclairage : il existe 1 spot lumineux encastré dans le plafond

Porte : bois

Je dénombre 1 prise électrique

Cuisine :

Surface relevée par DETAC : 17.32m²

Sol : carrelage en bon état

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales inachevées et en mauvais état

Plafond : faux-plafond en lambris PVC, abîmé notamment au pourtour du spot lumineux

Ouvertures : le mur Est comporte 1 fenêtre munie d'une baie vitrée châssis aluminium à 2 pans coulissants ; le mur Sud comporte une baie vitrée aluminium à 4 pans coulissants donnant sur la terrasse

Eclairage : 1 luminaire au plafond

Portes : bois

Je dénombre 5 prises électriques, 1 arrivée et 1 évacuation d'eau

ESCALIERS MENANT A L'ETAGE :

L'étage est accessible au moyen d'un palier carrelé distribuant 2 escaliers quart-tournant (l'un côté Ouest l'autre côté Est). Toutes les marches sont carrelées (carrelage en bon état). Tel que mentionné infra, le mur d'échiffre Nord comprend une baie vitrée aluminium à deux pans coulissants en partie basse et des briques de verre en partie haute.



1ER ETAGE

Dégagements :

Distribuent toutes les pièces du 1er étage

Surface relevée par DETAC : 18.01m²

Sol : carrelage en bon état, poussiéreux

Plinthes : bois en bon état mais poussiéreuses

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales à l'état correct, je relève des taches et salissures en plusieurs endroits

Plafond : faux-plafond en lambris PVC,

Ouvertures : le mur Nord comporte des briques de verre, ainsi qu'une baie vitrée aluminium à deux pans coulissants

Eclairage : 3 spots lumineux encastrés au plafond + 1 plafonnier

Je dénombre 3 prises électriques

Chambre n°1 :

Surface relevée par DETAC : 23.50m²

Sol : carrelage en bon état d'aspect récent

Plinthes : bois, état correct

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales révélant de nombreuses salissures et taches ainsi que des dégradations en certains endroits

Plafond : faux-plafond en lambris PVC état correct

Ouvertures : le mur Ouest comporte 1 baie vitrée châssis aluminium à 2 pans coulissants close par un volet aluminium à deux battants

Eclairage : 1 spot lumineux encastré au plafond

Portes : bois, face extérieure révélant des salissures

Chambre n°2 :

Surface relevée par DETAC : 27.73m²

Sol : carrelage en bon état d'aspect récent

Plinthes : bois en bon état

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales à l'état correct, je relève quelques salissures et taches en partie basse des murs

Plafond : faux-plafond en lambris PVC en bon état

Ouvertures : le mur Ouest comporte : 1 baie vitrée châssis aluminium à 2 pans coulissants close par un volet aluminium à deux battants ; 1 châssis fixe aluminium vitré clos par un volet roulant aluminium ; le mur Sud comporte 1 porte à deux battants châssis aluminium vitré close par un volet roulant aluminium ; mur Sud-Est : fenêtre châssis aluminium vitrage fixe clos par un volet roulant aluminium

Eclairage : 2 spots lumineux encastré au plafond

Portes : bois, peinture des faces intérieure et extérieure d'état correct

Je dénombre 3 prises électriques et 1 prise téléphone

Chambre n°3 :

Surface relevée par DETAC : 42.38m²

Sol : carrelage en bon état d'aspect récent

Plinthes : bois en bon état

Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales dans un état correct

Plafond : faux-plafond en lambris PVC à l'état général correct

Ouvertures : le mur Sud comporte 2 baies vitrées châssis aluminium à 4 pans coulissants



closer par des volets roulants aluminium
Eclairage : spots lumineux encastrés au plafond
Portes : bois, peinture des faces intérieure et extérieure en état correct
Je dénombre 6 prises électriques et 2 prises téléphone

Chambre n°4 :

Surface relevée par DETAC : 32.34m²
Sol : carrelage en bon état d'aspect récent
Plinthes : bois en bon état
Murs : toutes les cloisons sont en béton peint ; peintures murales dans un état correct
Plafond : faux-plafond en lambris PVC à l'état général correct
Ouvertures : une baie vitrée à deux portes + 1 fenêtre à 2 pans coulissants + 2 fenêtres avec volets roulants

WC :

Surface relevée par DETAC : 2.83m²
Sol : carrelage en bon état
Murs : toutes les cloisons sont en béton, carrelées sur toute leur hauteur (carrelage en bon état)
Plafond : faux-plafond en lambris PVC
Ouverture : le mur Est comporte une jalousie aluminium à 4 lames vitrées (verre opaque)
Equipements : 1 WC
Eclairage : il existe 1 spot lumineux encastré dans le plafond
Porte : bois, salissures sur la face intérieure

Pièce attenante par le Nord aux WC précédemment décrits (désignée comme buanderie sur le croquis Carrez établi par DETAC) :

Surface relevée par DETAC : 15.50m²
Sol : carrelage en bon état d'aspect récent
Murs : toutes les cloisons sont en béton, carrelées sur toute leur hauteur (carrelage en bon état d'aspect récent) ; je constate que les joints entre les carreaux n'ont pas encore été réalisés
Plafond : faux-plafond en lambris PVC à l'état correct
Ouvertures : le mur Nord comporte 2 jalousies aluminium à 4 lames vitrées
Eclairage : 1 spot encastré
Porte : bois
Je dénombre 2 prises électriques

EXTERIEUR

Terrasse se trouvant au 1er étage :

Elle est accessible depuis les chambres n°2, 3 et 4
Surface relevée par DETAC : 41.04m²
Sol : carrelage sale mais intègre
Murs : en béton, peints, peintures inachevées, présence de points d'humidité
Poteaux : traces d'oxydation
Plafond : en sous-face du fronton triangulaire est en place un lambris PVC, inachevé en son extrémité Ouest de sorte que la charpente métallique de la toiture en tôle est apparente
Eclairage : 3 points lumineux

Terrasse au rez-de-chaussée de la villa :

Surface relevée par DETAC : 55.30m²
Sol : carrelage très sale révélant de nombreuses traces d'oxydation ;



Murs : en béton, peints, peintures inachevées
Poteaux : 6 poteaux finition inox
Plafond : absence de placo, tubes carrés apparents

Cour côté Sud :

Pour partie gazonnée et pour partie à l'état de terre/graviers

Clôture côté Sud :

Murs en parpaings non enduits et inachevés, dans lesquels existent 1 petite ouverture destinée à accueillir une boîte aux lettres et 1 ouverture destinée à accueillir une porte / portillon

Cour côté Ouest :

Pour partie gazonnée et pour partie à l'état de terre/graviers

Clôture côté Ouest :

Murs en parpaings à l'état brut (non enduits)

Façade Ouest :

Peinture état moyen / mur en parpaings à l'état brut

Cour côté Est :

Engazonnée

Clôture côté Est :

Murs en parpaings à l'état brut (non enduits)

Façade Est :

Majoritairement peinte, peinture en bon état

Cour côté Nord :

Engazonnée

Clôture côté Nord :

Mur en parpaings à l'état brut (non enduits)

Façade Nord :

Peinture d'état correct, un bandeau taché en partie basse

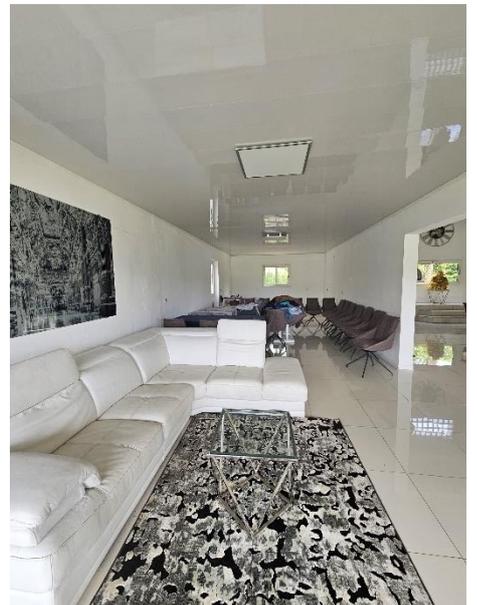
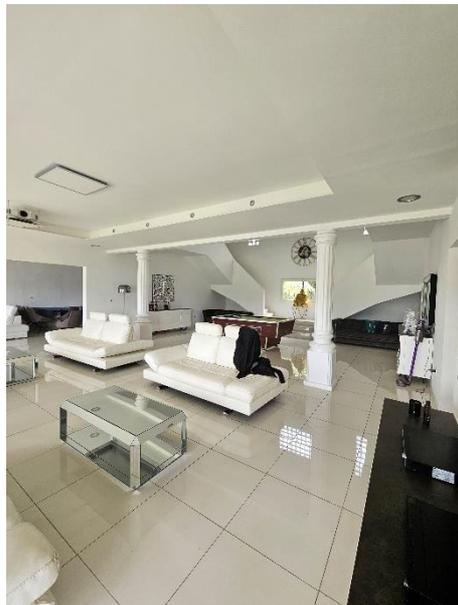
Entrées en extrémité Sud-Ouest de la parcelle : portail métallique coulissant

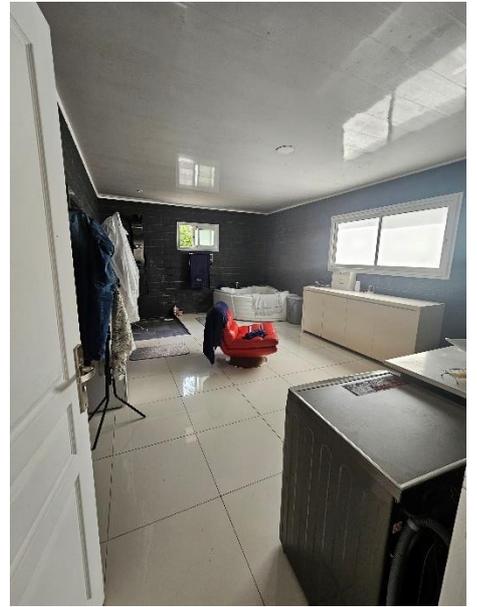
Assainissement : il m'est déclaré que la villa jouit d'un assainissement collectif (raccordement au tout-à-l'égout)

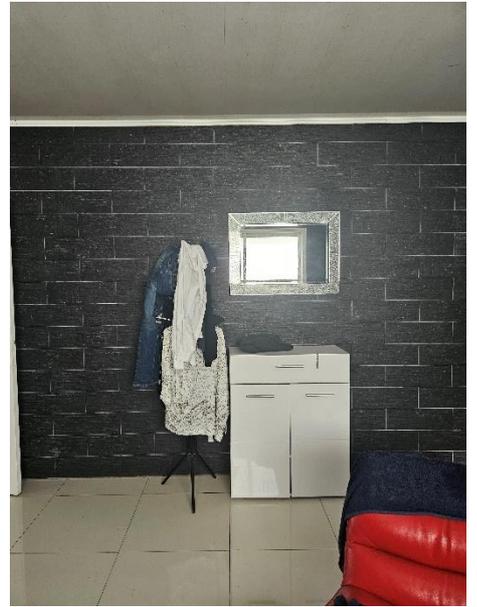
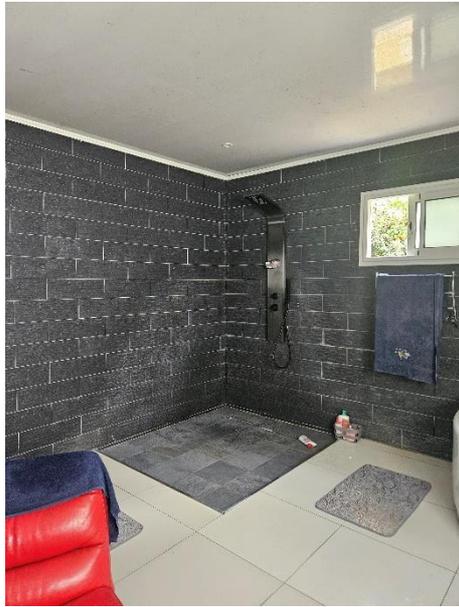
Chauffage eau : villa équipée d'un chauffe-eau solaire installé en toiture

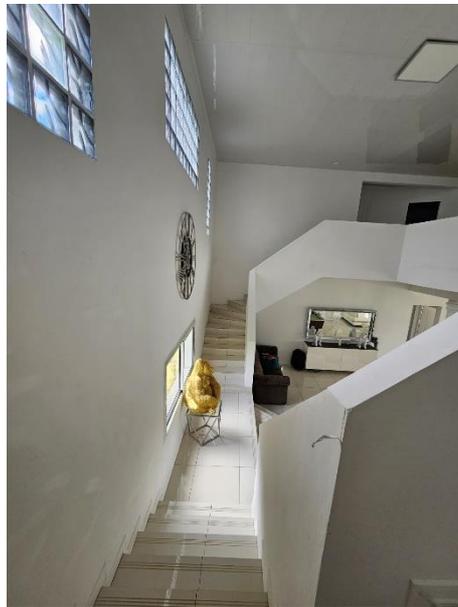
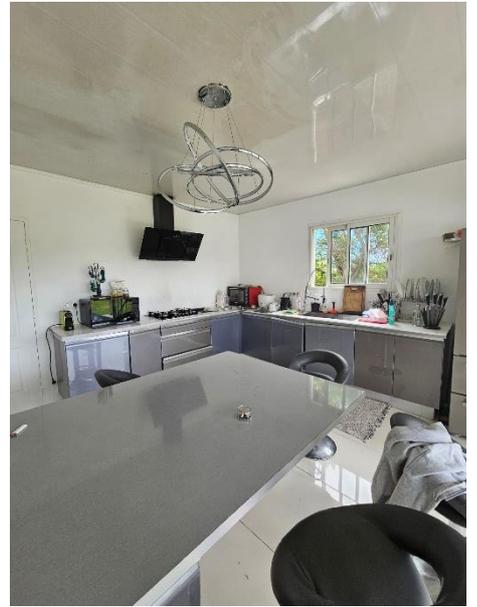
IV] REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES

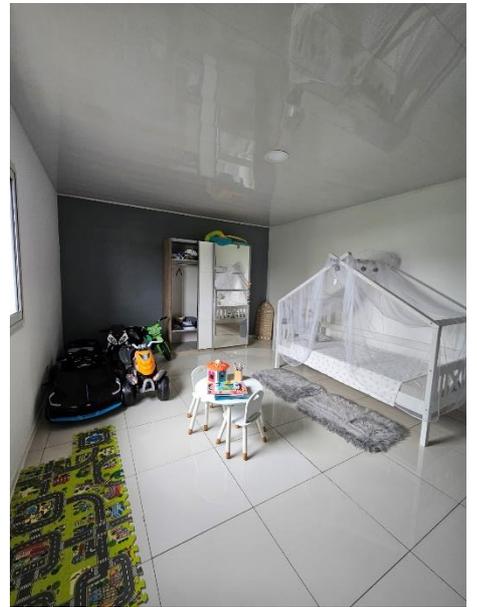


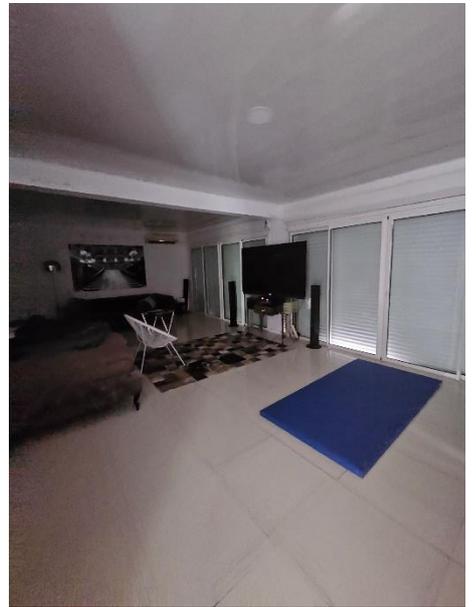
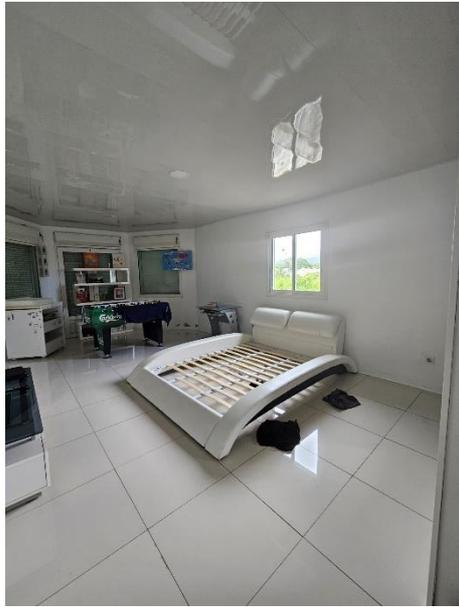






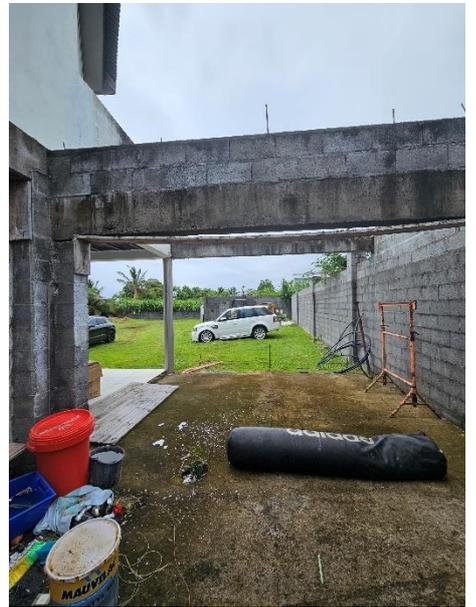














Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 18 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques réalisés par DETAC.



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : [REDACTED]

Le 14/03/2024



Bien : **Maison individuelle**
Adresse : **137 chemin VALENTIN**
97440 ST ANDRE

Référence Cadastre : **AT - 1317**

PROPRIETAIRE

[REDACTED]
[REDACTED]
97440 ST ANDRE

DEMANDEUR

SCP MAYER – TANAPIN – Me MAYER pour le
compte de la SOFIDER
57, rue MAZAGRAN
97400 ST DENIS

Date de visite : **14/03/2024**
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 : n°10583931804C111
Code APE : 7112B

SA SOFIDER

03, rue LABOURDONNAIS
97400 ST DENIS

Date	Numéro	Code Client	Echéance
15/03/2024	FA240315 1405	SOF00001	15/03/2024

Facture correspondant au(x) dossier(s) :

Num. dossier	Réf. Dossier	Effectuée le	Adresse Bien	Propriétaire
1417	██████████ 14.03.24	14/03/2024	██████████ ██████████	██████████ ██████████

Num. dossier	Réf. article	Désignation	Qté.	PU TTC (€)	Montant TTC (€)	TVA (%)
1417	PACK002	Pack diagnostics Termite et Certificat de Superficie Maison T6	1,00	330,00	330,00	8,50

Montant HT (€)	TVA (%)	Montant TVA (€)
304,15	8,50	25,85

Total TTC	330,00 €
Total TTC net	330,00 €
Total TVA	25,85 €
Total HT net	304,15 €

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

MONTANT A PAYER	
330,00 €	

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 : $\text{Facture TTC} \times \text{Taux fixé par la loi} \times n \text{ jours}$
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)
FA240315 1405	330,00	SOF00001	1417



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

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Code Banque	Code guichet	Code BIC
10107	00397	BREDFRPPXXX
Numéro de compte	Clé	
00136019892	38	

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 : **Maison individuelle**

Descriptif du bien : **Villa F6, toiture tôle, charpente métallique**

Adresse : **137 chemin VALENTIN
97440 ST ANDRE**

Encombrement constaté : **Toutes les pièces par les meubles et divers objets**

Nombre de Pièces : **6**

Référence Cadastre : **AT - 1317**

Mitoyenneté : **NON** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Néant**

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

- Désignation du donneur d'ordre :

Nom / Prénom : **SCP MAYER – TANAPIN – Me MAYER pour le compte de la SOFIDER**

Qualité : **Huissier de justice**

Adresse : **57, rue MAZAGRAN
97400 ST DENIS**

- Désignation du Propriétaire

Nom / Prénom : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]
97440 ST ANDRE

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

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 Carbonne

75015 PARIS - 15EME

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA FRANCE IARD S.A.**

N° de contrat d'assurance : **n°10583931804C111**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2024**

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) *
RDC		
Terrasse	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Plafond - Béton, peinture	Absence d'indice
	Poteaux - Béton, Inox	Absence d'indice
Salon/Salle à manger	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Plafond - Béton, peinture	Absence d'indice
	Baie vitrée - aluminium	Absence d'indice
	Porte - aluminium	Absence d'indice
	Fenêtre - aluminium	Absence d'indice
	Huisserie de fenêtre - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - Placoplâtre, PVC	Absence d'indice
	Escalier - Béton, Carrelage	Absence d'indice
Dégagements	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
Salle de Bains	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Revêtement mural - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Fenêtre - aluminium	Absence d'indice
	Huisserie de fenêtre - aluminium	Absence d'indice
Meubles - Panneau de particules	Absence d'indice	
WC	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Revêtement mural - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Jalousies - aluminium	Absence d'indice
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Métal, peinture	Absence d'indice
	Baie vitrée - aluminium	Absence d'indice
	Fenêtre - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
1er		
Dégagements	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
Chambre n°1	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Fenêtre - aluminium	Absence d'indice
	Volet - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
Chambre n°2	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Fenêtre/Volet roulant - aluminium	Absence d'indice
	Fenêtre/Volet - aluminium	Absence d'indice
	Porte/Volet roulant - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
	Meubles - Panneau de particules	Absence d'indice

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
Chambre n°3	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Baie vitrée - aluminium	Absence d'indice
	Volet roulant - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
Chambre n°4	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Plinthes - Bois, peinture	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Fenêtre/Volet roulant - aluminium	Absence d'indice
	Fenêtre/Volet - aluminium	Absence d'indice
	Porte/Volet roulant - aluminium	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
Meubles - Panneau de particules	Absence d'indice	
WC	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Revêtement mural - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
	Jalousies - aluminium	Absence d'indice
Buanderie	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Revêtement mural - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	Absence d'indice
	Porte - Isoplane, peinture	Absence d'indice
	Huisserie de porte - Bois, peinture	Absence d'indice
Terrasse	Jalousies - aluminium	Absence d'indice
	Sol - Carrelage	Absence d'indice
	Mur - Béton, peinture	Absence d'indice
	Poteaux - Inox	Absence d'indice
	Faux-plafonds - PVC	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

Indice d'infestation de termite souterrain 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 **13/09/2024**.

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] T

Fait à : LE PORT le : 14/03/2024

Visite effectuée le : 14/03/2024

Durée de la visite : 0 h 45 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] T

4/4

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	Adresse : 137 chemin VALENTIN 97440 ST ANDRE
Nombre de Pièces : 6	Propriété de : [REDACTED]
Référence Cadastre : AT - 1317	137, chemin VALENTIN 97440 ST ANDRE
	Mission effectuée le : 14/03/2024
	Date de l'ordre de mission : 12/03/2024
	N° Dossier : [REDACTED] 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 : 341,45 m²

(Trois cent quarante et un mètres carrés quarante-cinq)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Salon/Salle à manger	RDC	133,87 m ²	5,94 m ²
Dégagements n°1	RDC	0,98 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	RDC	24,10 m ²	0,00 m ²
WC n°1	RDC	2,89 m ²	0,00 m ²
Cuisine	RDC	17,32 m ²	0,00 m ²
Dégagements n°2	1er	18,01 m ²	0,00 m ²
Chambre n°1	1er	23,50 m ²	0,00 m ²
Chambre n°2	1er	27,73 m ²	0,00 m ²
Chambre n°3	1er	42,38 m ²	0,00 m ²
Chambre n°4	1er	32,34 m ²	0,00 m ²
WC n°2	1er	2,83 m ²	0,00 m ²
Buanderie	1er	15,50 m ²	0,00 m ²
Total		341,45 m²	5,94 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse n°1	RDC	55,30 m ²
Terrasse n°2	1er	41,04 m ²
Total		96,34 m²

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.

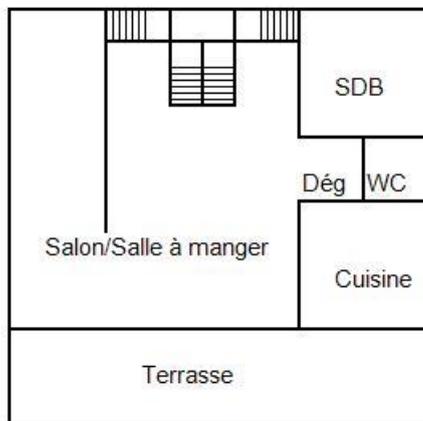
à LE PORT, le 14/03/2024

Nom du responsable :
RUPERT Nathalie

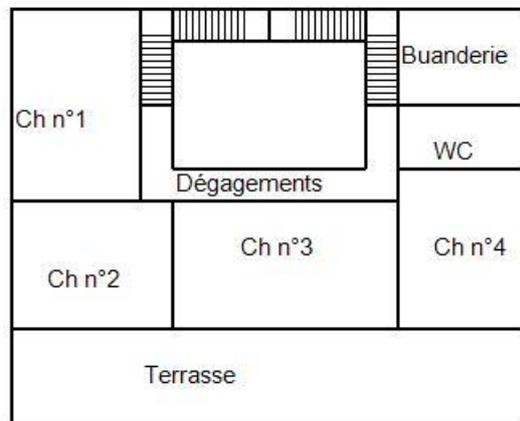


Croquis Carrez

RDC



ETAGE



Attestation d'assurance



ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnosticteur 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°10583931804C111.

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 re certification :

- 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)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- 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 Mérule (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'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
 - Les mesures d'empoussièrement 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'empoussièrement 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'empoussièrement 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 Maisons 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 œuvre 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
- 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 carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

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 01/01/2024 AU 31/12/2024 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 PARIS le 21 décembre 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 306 125 089 - 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

Certificat de qualification

CESI CERTIFICATION

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

CERTIFICAT

N° ODI-00184

Version 11

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 :**

Domaine(s) Technique(s)

Termites DROM
Amiante sans mention
Electricité

Validité du Certificat

Du 07/11/2022 au 06/11/2029

Du 10/12/2022 au 09/12/2029

Du 27/01/2024 au 26/01/2031

**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.

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

Edité à Paris,

Le 26/01/2024

Le Directeur



Sébastien MAURICE

cofrac



**CERTIFICATION
DE PERSONNES**

Accréditation
n° 4-0646

portée disponible sur
www.cofrac.fr