



PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

DOSSIER N° 2303785

Requérante : SELARL HIROU [REDACTED]
[REDACTED]

Avocat poursuivant : ADAM DE VILLIERS Anne-Sophie
(réfs 22.01629/ASA)

Parcelles concernées : AZ 1577 et 1578

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

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

www.mayerassocies.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE VINGT SEPT AVRIL

A LA DEMANDE DE :

SELARL HIROU, Mandataires judiciaires, prise en la personne de Maître Laurent HIROU,
Domicilié es qualité au 8 rue Labourdonnais à (97400) SAINT-DENIS,

Pris en sa qualité de mandataire liquidateur [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître Anne-Sophie ADAM DE VILLIERS, Avocate au Barreau de Saint-Denis,
demeurant 123 route de l'Eperon - Immeuble Ze Bureau n°6 à ST GILLES LES HAUTS (97435)

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance contradictoire n°2022JC00617 rendue par le Juge Commissaire près le Tribunal mixte de Commerce de Saint-Denis en date du 02/02/2023, précédemment signifiée

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

Sur le Département de la Réunion - Commune de Saint-Paul, lieudit Evariste de Parny, un ensemble foncier constitué par les parcelles AZ 1577 et 1578 d'une contenance cadastrale totale de 2855m², sur lequel sont édifiés 1 maison individuelle ainsi que 2 cabanons en bois sous tôle (lieux de culte)

APPARTENANT A :

[REDACTED]

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussigné Maître Vincent MAYER, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL MAYER TANAPIN, SIREN 400 447 603, titulaire de l'Office de Commissaires de justice sis 57 rue Mazagran (97400) SAINT-DENIS,

CERTIFIE AVOIR PROCÉDE, en vertu des dispositions des articles R322-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, à la date portée en tête du présent procès-verbal à la visite des lieux desquels j'ai établi la description qui suit :

I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN SAISI :

A] Situation générale du bien

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

-Commune et Zone : implanté sur la Commune de SAINT-PAUL, population totale estimée à 104 556 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 d'intérêt à proximité immédiate : néant

-Réseaux routiers : route départementale 4 à proximité immédiate du bien

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en un ensemble foncier constitué par les parcelles AZ 1577 et 1578 d'une contenance cadastrale totale de 2855m², sur lequel sont édifiés :

-1 maison individuelle d'une surface habitable totale relevée par diagnostiqueur de 150m², comprenant 6 chambres, 1 WC, 1 salle d'eau, 1 séjour, 1 cuisine / salle à manger, 3 varangues

-2 constructions annexes à usage de lieu de culte

Il existe également un petit local commercial consistant en une construction sous tôles, que [REDACTED] me désigne comme appartenant à sa fille qui est dans le même temps leur locataire ;

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

La maison ainsi que les lieux de culte sont occupés par le propriétaire lui-même ainsi que toute sa famille.

[REDACTED] me déclare par ailleurs qu'un petit local commercial en tôles implanté sur la parcelle AZ 1577 est loué à sa fille suivant contrat de bail commercial ayant les caractéristiques principales suivantes :

*locataire : Mme MARIONNETTE Larissa, domiciliée 15 rue des Seychelles appt 15 à SAINT GILLES LES BAINS, inscrite au R.C.S sous le numéro 850 751 744, exploitant une activité de pâtisserie à l'enseigne « Les gourmandises de Larissa » dont le siège est fixé au 10 rue Evariste de Parny à (97411) Bois de Nèfles Saint-Paul

*en date du 14/05/19 avec prise d'effet immédiate

*durée : 6 ans

*loyer mensuel fixé à 100€

*désignation des locaux commerciaux : « local de 15m² »

Copie du bail demeure annexée au présent procès-verbal.

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendu à la date portée en tête du présent procès-verbal au 10 rue Evariste de Parny à (97411) BOIS DE NEFLES SAINT-PAUL, où étant en présence de Monsieur Mario KOSTYRKA, diagnostiqueur au sein du cabinet AGENDA, et de [REDACTED] qui nous a laissé accéder aux lieux afin d'accomplissement de notre mission, j'ai établi le descriptif qui suit :

Nota bene : sont reprises au présent descriptif la localisation et la désignation de chaque pièce telle que figurant aux planches de repérage du diagnostiqueur (se reporter au rapport diagnostic en annexe)



VILLA :

Observation générale : les lieux sont de manière générale très encombrés, peu entretenus, les revêtements disparates et de qualité modeste

Salle d'eau

Sol : carrelage d'aspect récent, état correct

Murs : pour partie en béton, pour partie en placo ; revêtement carrelé sur environ 60% de la hauteur des murs, lequel est d'aspect récent, en bon état ; le surplus est à l'état de peinture d'état correct

Sous-face de plafond : lambris PVC inachevé, en un endroit les traverses bois avec couverture en tôle ondulée sont apparentes

Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois avec vitrage opaque

Porte : peinture des 2 faces en mauvais état

Equipements : 1 douche italienne avec plancher en mosaïque, colonne de douche ; 1 paillasse carrelée d'état correct intégrant 1 vasque

1 arrivée et 1 évacuation d'eau pour machine à laver

WC :

Sol : carrelé, d'aspect ancien état moyen

Murs : béton, carrelé en moitié basse avec carrelage vétuste, le surplus étant peint avec peinture en mauvais état

Sous-face de plafond : faux plafond contreplaqué, peinture à refaire

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois à battant unique avec vitrage opaque intègre

Porte : peinture des 2 faces à refaire

Sanitaires : 1 WC d'aspect ancien

Chambre n°5 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen

Murs : peinture à refaire, mauvais état

Sous-face de plafond : dalles polystyrène en place, d'aspect ancien

Ouvertures : 1 fenêtre munie de volets bois abîmés

Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée

Equipements : 1 ventilateur plafonnier

Dégagements :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen

Murs : peinture à refaire, mauvais état

Sous-face de plafond : lambris bois en mauvais état

Eclairage : 1 point lumineux au plafond

Chambre n°4 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen

Murs : peinture à refaire, mauvais état

Sous-face de plafond : dalles polystyrène en place, d'aspect ancien

Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois 2 battants



Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée
Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement

Chambre n°6 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen
Murs : peinture à refaire, mauvais état ; panneaux contreplaqué en mauvais état
Sous-face de plafond : panneaux de contreplaqué en mauvais état, nombreux points d'humidité
Ouvertures : 1 jalousie alu 5 lames vitrées
Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée
Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement
Equipements : 1 petite mezzanine à usage d'espace rangement

Chambre n°3 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen
Murs : peinture à refaire, mauvais état
Sous-face de plafond : panneaux de contreplaqué, mauvais état
Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois 2 battants vitrés défendue de l'extérieur par des volets bois en mauvais état
Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée
Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement

Chambre n°2 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen
Murs : peinture à refaire, mauvais état
Sous-face de plafond : panneaux de contreplaqué, mauvais état
Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois 2 battants vitrés, châssis abîmé
Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée
Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement
Eclairage : 3 spots lumineux encastrés au plafond

Dégagement menant vers chambre n°1 :

Sol : carrelage d'aspect ancien
Murs : béton/panneaux de contreplaqué peints, en mauvais état
Sous-face de plafond : peinture en mauvais état

Chambre n°1 :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen
Murs : carrelage d'état moyen / peinture à refaire, mauvais état
Sous-face de plafond : panneaux de contreplaqué, mauvais état
Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois 2 battants vitrés défendue de l'extérieur par des volets bois en mauvais état
Porte : peinture des 2 faces en mauvais état, porte abîmée ; présence d'une ouverture avec 2 volets bois
Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement



Salle à manger / cuisine :

Sol : carrelage d'aspect ancien, mauvais état

Murs : peinture à refaire, mauvais état

Sous-face de plafond : pour partie lambris PVC, pour partie lambris bois

Ouvertures : 1 fenêtre châssis bois 2 battants vitrés ; 1 porte donnant sur varangue n°3

Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement

Equipements : 1 paillasse en U, plateaux en granit, 1 évier inox 2 bacs, éléments hauts et bas disparates et en mauvais état

Séjour :

Sol : carrelage d'aspect ancien, état moyen

Murs : peinture à refaire, mauvais état

Sous-face de plafond : panneaux de contreplaqué, mauvais état, peinture s'effrite

Ouvertures : 1 baie vitrée châssis alu 3 pans coulissants avec vitrage intègre + 1 porte châssis bois 2 battants vitrés défendus de l'extérieur par des volets bois en mauvais état

Prises électriques : impossible de les dénombrer compte tenu de l'encombrement

Varangue 3 :

Sol carrelé - du reste, elle est inaccessible au moment de mon passage, des chiens y étant regroupés

Varangue 2 :

Sol : carrelage en mauvais état

Murs : béton, peinture à refaire, lambris bois en mauvais état

Sous-face de plafond : lambris bois en mauvais état

Garde-corps métallique avec portillon en fer

Varangue 1 :

Sol : carrelage d'aspect ancien

Murs : béton peint, peinture à refaire

Sous-face de plafond : lambris bois, mauvais état

Terrasse couverte :

Carrelage pour partie d'aspect récent

Couverture en tôles ondulées sur tubes carrés métalliques

Clôture grillagée

1 barbecue

Cour à l'avant :

A l'état de béton brut, mauvais état, pas de planéité

Allée latérale :

A l'état de terre en partie bétonnée, permet le stationnement de plusieurs véhicules ; il existe dans cette allée une petite couverture en tôles ondulées



Chauffe-eau :

Solaire, installé en toiture

Assainissement :

Individuel, fosse septique

Accès à la maison :

Se fait par un portail métallique artisanal (feuilles de tôles) / la rampe bétonnée descendant depuis la route Evariste de Parny jusqu'aux parcelles présente une forte pente et des virages serrés rendant le croisement de véhicules laborieux, le stationnement à proximité du bien étant de fait difficile

« LOCAL COMMERCIAL » :

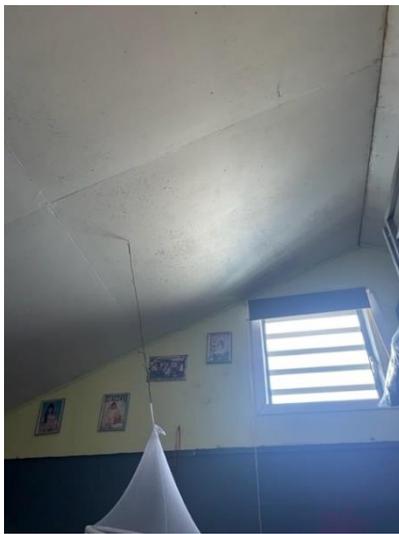
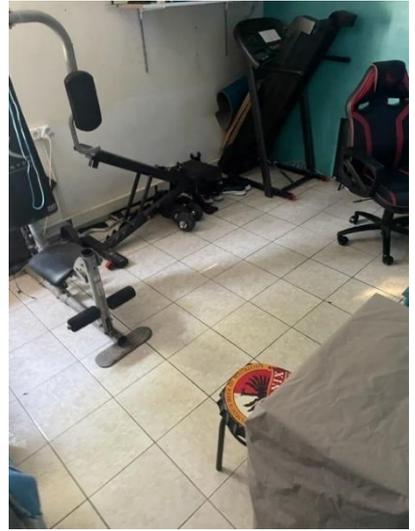
Non visitée en l'absence de l'occupante

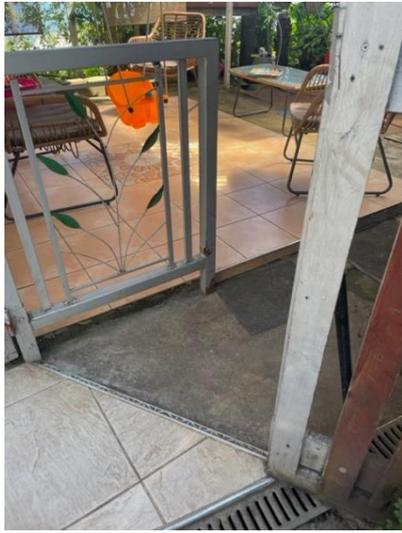
Il s'agit d'une petite construction en tôles (cloisons extérieur et couvertures)

CONSTRUCTIONS ANNEXES SITUEES A L'ARRIERE DE LA VILLA :

Non visitées - il s'agit de 2 constructions à l'état de parpaings avec charpente métallique et couvertures en tôles, affectées à un usage de lieux de cultes

REPRODUCTION DES CLICHES PHOTOGRAPHIQUES :





Après quoi, les opérations de description étant achevées, je me suis retiré en mon étude ou j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 10 pages pour servir et valoir ce que de droit.

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

[REDACTED]



Maître Vincent MAYER





AGENDA REUNION KOSTYRKA
40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE
Mob : 0692 65 60 43
agenda.reunion@wanadoo.fr



www.agendadiagnostics.fr

Cabinet juridiquement et financièrement indépendant. Entreprise Individuelle SIRET 315 300 400 00050 APE 7490B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports



Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
10, rue Evariste de Parny
Bois de Nèfles Saint Paul
97460 ST PAUL

Date d'édition du dossier
02/05/2023
Donneur d'ordre
SCP MAYER-MAYER

Réf. cadastrale
AZ / 1577, 1578
N° lot
Sans objet

Descriptif du bien : Maison en dur sous couverture tôles de type F6/7 de plain-pied, à usage d'habitation, Murs crépi ciment peint, plafonds contreplaqué, planchers carrelés, plus varangue, 2 cabanons en parpaings aggro sous couverture tôle et charpente bois, occupés par des lieux de culte, et 1 dépendance à usage commercial, Conduits PVC.

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations
réglementaires à vérifier)



TERMITES

Présence d'indices d'infestation de termites

Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats.

Limite de validité :
01/11/2023



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :
Vente : 01/05/2026
Location : 01/05/2029



SURFACE HABITABLE

150,22 m²

Surface des annexes : 28,05 m² / Surface non prise en compte : 15,45 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : **10, rue Evariste de Parny
Bois de Nèfles Saint Paul
97460 ST PAUL**

Référence cadastrale : **AZ / 1577, 1578**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature de l'immeuble : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Immeuble complet**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Après 1949 et P.C. délivré avant le 01/07/1997**



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : 

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**

Identification : **SCP MAYER-MAYER – 57, rue Mazagran 97400 ST DENIS**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **KOSTYRKA Mario**
Certification n°C0947 délivrée le 31/01/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **AGENDA REUNION KOSTYRKA**
40, chemin des Platanes – 97417 LA MONTAGNE
N° SIRET : **315 300 400 00050**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2023 au 01/01/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	23-04-08745 #A
Ordre de mission du :	21/04/2023 L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	[REDACTED]
Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Laboratoire(s) d'analyses :	Sans objet
Commentaires :	Maison en dur sous couverture tôles de type F6/7 de plain-pied, à usage d'habitation, Murs crépi ciment peint, plafonds contreplaqué, planchers carrelés, plus varangue, 2 cabanons en parpaings agglo sous couverture tôle et charpente bois, occupés par des lieux de culte, et 1 local indépendant à usage commercial, Conduits PVC.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.**

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **27/04/2023**

Rapport rédigé à **LA MONTAGNE**, le **02/05/2023**

Opérateur de repérage : **KOSTYRKA Mario**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**



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

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiantement) et entourages de poteaux (carton, amiantement, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage

Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constataions diverses

Temple : Examen visuel extérieur uniquement : lieu de culte privé

Chapelle : Examen visuel extérieur uniquement : lieu de culte privé

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
 - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
 - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon de matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction

CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire	
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')	
Sondages et prélèvements		Prélèvement (P1 : référence du prélèvement) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté	
		Sondage : le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif D1 : référence de la décision opérateur ZPSO : zone présentant des similitudes d'ouvrage (se réfère à un prélèvement ou une décision de l'opérateur sur un matériau ou produit de même nature : ce prélèvement ou cette décision de l'opérateur est l'élément témoin de référence de la ZPSO) Si le pictogramme est rouge, alors le matériau est amianté	
		Présence d'amiante	
		Prélèvement en attente de résultat d'analyse	
	ZH	Zone homogène : partie d'une ZPSO ayant les mêmes caractéristiques en matière de protection du matériau ou produit, d'état de dégradation, d'exposition à la circulation d'air et aux chocs et vibrations, d'usage des locaux	
Pari	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre	
	SO	Sol	
	PL	Plafond	
État de conservation (EC)	1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation	
Justification		Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante	
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrément dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogrammes 'a' et prélèvements/sondages en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Varangue	1	Face apparente du plafond Lambris bois		
	2	Face apparente du plancher Carrelage		
	3	Faces apparentes des cloisons Bois		
Séjour	4	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	5	Face apparente du plancher Carrelage		
	6	Faces apparentes des cloisons Contreplaqué		
	7	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
Salle à manger	12	Face apparente du plafond Lambris bois		
	13	Face apparente du plancher Carrelage		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
	14	Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture		
	15	Faces apparentes des plinthes Bois		
Varangue 2	18	Face apparente du plafond Lambris bois		
	19	Face apparente du plancher Carrelage		
Dégagement 1	21	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	22	Face apparente du plancher Carrelage		
	23	Faces apparentes des cloisons Placoplatre Contreplaqué		
Chambre 1	24	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
	26	Face apparente du plafond Contreplaqué		
Cuisine	27	Face apparente du plancher Carrelage		
	28	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
	32	Face apparente du plafond Pvc		
	33	Face apparente du plancher Carrelage		
	34	Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture		
Dégagement 2	35	Faces apparentes des plinthes Bois		
	40	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	41	Face apparente du plancher Carrelage		
Varangue 3	42	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
	43	Face apparente du plafond Lambris bois		
Chambre 2	44	Face apparente du plancher Carrelage		
	45	Garde-Corps ajouré		
	46	Face apparente du plafond Contreplaqué		
Chambre 3	47	Face apparente du plancher Carrelage		
	48	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
Dégagement 3	53	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	54	Face apparente du plancher Carrelage		
Chambre 4	55	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
	60	Face apparente du plafond Contreplaqué		
Salle d'eau	61	Face apparente du plancher Carrelage		
	62	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
	63	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	64	Face apparente du plancher Carrelage		
	65	Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
WC	69	Face apparente du plafond Contreplaqué		
	70	Face apparente du plancher Carrelage		
	71	Faces apparentes des murs Faïences		
	75	Conduit(s) de fluide Pvc		
	76	Face apparente du plafond Contreplaqué		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
	77	Face apparente du plancher Carrelage		
	78	Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture		
Chambre 5		81	Face apparente du plafond Contreplaqué sous Plaques polystyrène collé	
82		Face apparente du plancher Carrelage		
83		Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
Chambre 6		87	Face apparente du plafond Contreplaqué	
88		Face apparente du plancher Carrelage		
89		Faces apparentes des murs Crépi ciment peint		
93		Rangement combles plafond contreplaqué		
Local commercial sous tôles		94	Face apparente du plafond Pvc	
95		Face apparente du plancher Linoléum collé		
96		Faces apparentes des cloisons Placoplatre et PVC Plastique		
Débarras vétuste très encombré		98	Charpente bois	
99		Face apparente du plancher Béton		
100		Faces apparentes des murs Parpaings aggro		
Extérieur		101	Conduit(s) de fluide Pvc	
102		Couverture Tôles		
104		Façades Crépi ciment		
Temple		105	Charpente métallique Couverture Tôles apparentes	
106		Face apparente du plancher Carrelage		
107		Faces apparentes des murs Parpaings aggro		
Chapelle		108	Charpente métallique Couverture Tôles apparentes	
109		Face apparente du plancher Carrelage		
110		Faces apparentes des murs Parpaings aggro		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant

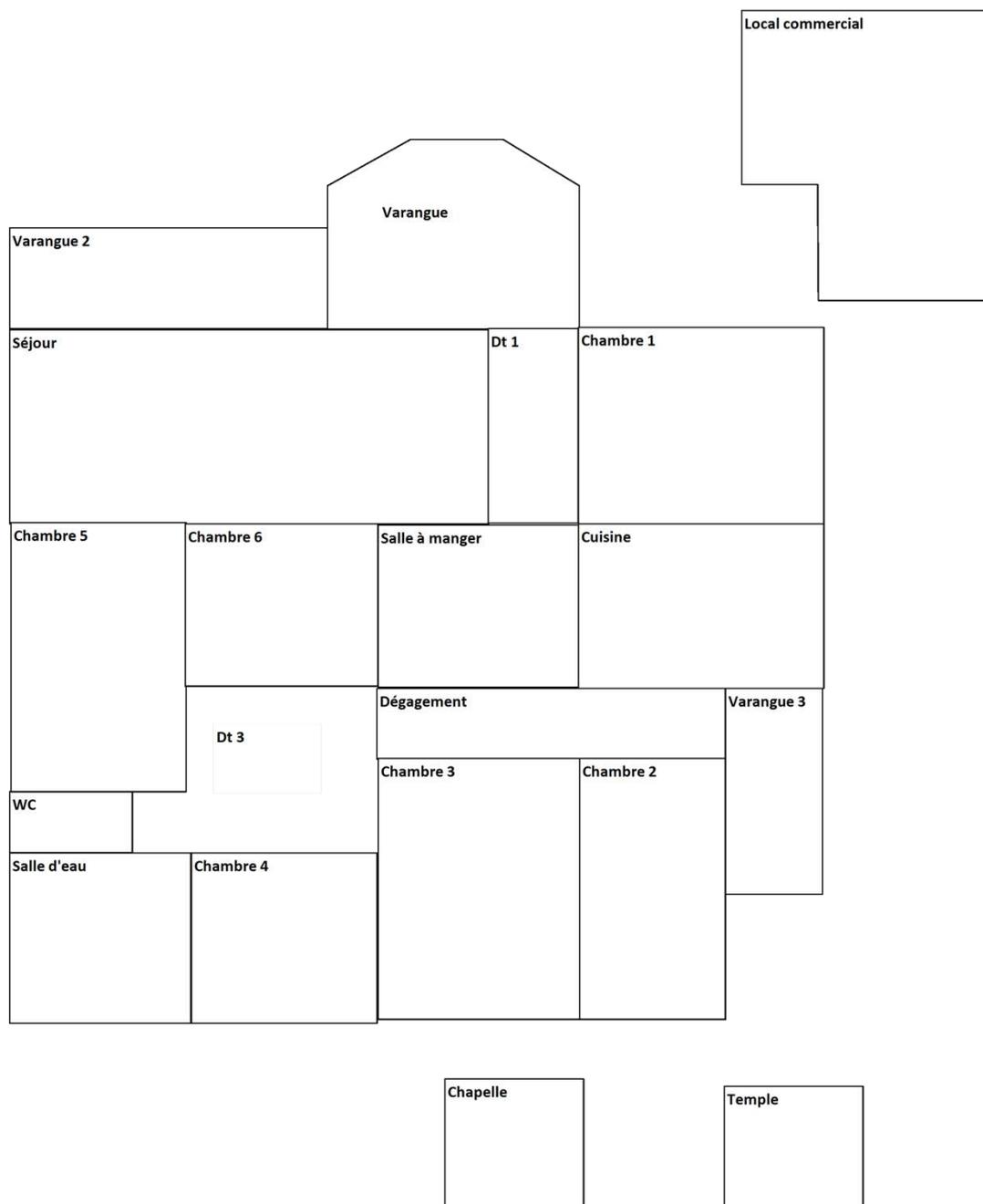
Plans et croquis

- Planche 1/1 : Maison principale + Local commercial

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser		Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble :</i>	10, rue Evariste de Parry Bois de Nèfles Saint Paul 97460 ST PAUL
<i>N° dossier :</i> 23-04-08745 #A				
<i>N° planche :</i> 1/1	<i>Version :</i> 1	<i>Type :</i> Croquis		
<i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau :</i>	Maison principale + Local commercial

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : MONSIEUR MARIO KOSTYRKA (CABINET AGENDA)
Monsieur Mario KOSTYRKA
40 Chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG)
Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA

Willis Towers Watson France
Bureau des Risques Diverses et Catastrophes
33754 Quai des Saussaies 92100 Paris
Tél. 01 41 43 00 00
311 244 897 RCS Nanterre - N° FR 211248823
www.willistowerswatson.com

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 790 030 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

1/1

Certifications



Certificat N° C0947

Monsieur Mario KOSTYRKA

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :



Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 19/11/2023	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.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 01/07/2022 au 30/06/2029	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 11/06/2022 au 10/06/2029	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.

Date d'établissement le lundi 31 janvier 2022

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Mario KOSTYRKA, Expert Indépendant, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

Cabinet KOSTYRKA

~~40, chemin des Platanes~~

~~97417 LA MONTAGNE~~

~~Gsm : 0692 65 60 43~~

~~Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95~~

~~SIRET : 315 300 400 00050 - APE 7490B~~

État du bâtiment relatif à la présence de termites

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : **10, rue Evariste de Parny
Bois de Nèfles Saint Paul
97460 ST PAUL**

Référence cadastrale : **AZ / 1577, 1578**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature du bâtiment : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Immeuble complet**

Nombre de niveaux : **1**

Année de construction : **Après 1949 et P.C. délivré avant le 01/07/1997**



DÉSIGNATION DU CLIENT

Client : **SCP MAYER-MAYER – 57, rue Mazagran 97400 ST DENIS / Pour l'Etude HIROU**

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble
 Autre, le cas échéant (préciser) : **Huissier**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **KOSTYRKA Mario**
Certification n°C0947 délivrée le 31/01/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **AGENDA REUNION KOSTYRKA**
40, chemin des Platanes – 97417 LA MONTAGNE
N° SIRET : **315 300 400 00050**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2023 au 01/01/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **23-04-08745 #T**

Ordre de mission du : **21/04/2023**

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) :





Informations collectées auprès du donneur d'ordre : **Traitement antérieur contre les termites :** Oui Non Ne sait pas
Présence de termites dans le bâtiment : Oui Non Ne sait pas

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Laboratoire(s) d'analyses : **Sans objet**

Commentaires : **Maison en dur sous couverture tôles de type F6/7 de plain-pied, à usage d'habitation, Murs crépi ciment peint, plafonds contreplaqué, planchers carrelés, plus varangue, 2 cabanons en parpaings aggro sous couverture tôle et charpente bois, occupés par des lieux de culte, et 1 local indépendant à usage commercial, Conduits PVC.**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L126-4 à L126-6 et R126-2 à R126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Obligations d'entretien
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics obligatoires
- Articles L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : Stabilité et solidité
- Articles R126-42 et D126-43 du Code de la Construction et de l'Habitation : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Articles R131-4, R184-7 et R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Protection contre les insectes xylophages
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 29 mars 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Norme NF P 03-201 (Mars 2012) : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH : Oui Non

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Cet état relatif à la présence de termites a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés, les faces cachées des plafonds bois ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque).

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.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des indices d'infestation de termites souterrains et de termites de bois sec sur les éléments de construction visés
Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats.

Des agents de dégradation biologique du bois ayant été repérés sur le bien objet de ce constat, nous vous recommandons de prendre contact avec une entreprise qualifiée afin d'envisager le traitement des bois le plus adapté.

Nota :

- ▶ Dans le cas de la présence de termites (y compris aux abords immédiats du bâtiment), il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste, dans le mois suivant l'édition du présent rapport, en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.



- ▶ Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Cette déclaration consiste en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.
- ▶ Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/etat-parasitaire-guide-des-pathologies.html>

IDENTIFICATION DES PARTIES DU BÂTIMENT VISITÉES ET RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

Légende des colonnes des tableaux de repérage

COLONNE	Abréviation	Commentaire
Parties de bâtiment visitées	HR	Taux d'humidité relative du local
Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur parallèle à la façade A. Les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
Résultat du diagnostic d'infestation	Absence d'indice	Absence d'indice d'infestation de termites

Niveau inspecté

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Varangue	Face apparente du plafond Lambris bois, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des cloisons Bois	Absence d'indice
 Séjour	Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des cloisons Contreplaqué, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Plinthes enlevées, Porte fenêtre Alu, Porte fenêtre Bois, Volet(s) Bois	Absence d'indice
	Face apparente du plafond Contreplaqué	Indice d'infestation de termites de bois sec : Vermoulure
Salle à manger	Face apparente du plafond Lambris bois, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture, Faces apparentes des plinthes Bois, Huisserie Bois, Porte Bois	Absence d'indice
Dégagement 1	Bâti et porte Bois, Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des cloisons Placoplatre Contreplaqué, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint	Absence d'indice
Chambre 1	Bâti et porte Bois, Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Bois, Plinthes enlevées suite à infestation Par termites, Volet(s) Bois	Absence d'indice



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p style="text-align: center;">Cuisine</p> 	<p>Face apparente du plafond Pvc, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture, Faces apparentes des plinthes Bois, Fenêtre Bois, Huisserie Bois, Porte Bois, Sous face évier</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Dégagement 2</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Varangue 3</p>	<p>Face apparente du plafond Lambris bois, Face apparente du plancher Carrelage</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Chambre 2</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Bois, Huisserie Bois, Plinthes enlevées suite à dégradations par Termites, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Chambre 3</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Bois, Huisserie Bois, Plinthes enlevées suite à dégradations par Termites, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Dégagement 3</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Chambre 4</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Bois, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Salle d'eau</p> 	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Faïences, Fenêtre Métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">WC</p>	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peinture, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>
<p style="text-align: center;">Chambre 5</p> 	<p>Face apparente du plafond Contreplaqué sous Plaques polystyrène collé, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Bois, Huisserie Bois, Porte Bois</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'indice</p>



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
<p>Chambre 6</p> 	<p>Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Crépi ciment peint, Fenêtre Jalousie métal, Huisserie Bois, Porte Bois</p> <hr/> <p>Face apparente du plafond Contreplaqué, Rangement combles plafond contreplaqué</p>	<p>Absence d'indice</p> <hr/> <p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Vermoulure, dégradations</p> 
<p>Local commercial sous tôles</p> 	<p>Face apparente du plafond Pvc, Face apparente du plancher Linoléum collé, Faces apparentes des cloisons Placoplatre et PVC Plastique, Menuiseries Métal</p>	<p>Absence d'indice</p>
<p>Débarras vétuste très encombré</p>	<p>Face apparente du plancher Béton</p> <hr/> <p>Faces apparentes des murs Parpaings aggro</p> <hr/> <p>Charpente bois</p>	<p>Absence d'indice</p> <hr/> <p>Indice d'infestation de termites souterrains : Galeries-tunnels, cordonnets,</p> <hr/> <p>Indice d'infestation de termites souterrains : Galeries-tunnels, cordonnets, dégradations</p>
<p>Extérieur</p> 	<p>Débris cellulosiques, plantations</p> <hr/> <p>Débris cellulosiques, plantations</p>	<p>Indice d'infestation de termites de bois sec : Vermoulure, dégradations</p> <hr/> <p>Indice d'infestation de termites souterrains : Résidus de cordonnets, macules fécales</p>
<p>Temple</p> 	<p>Charpente métallique Couverture Tôles apparentes, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Parpaings aggro</p>	<p>Absence d'indice</p>



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Chapelle 	Charpente métallique Couverture Tôles apparentes, Face apparente du plancher Carrelage, Faces apparentes des murs Parpaings agglo	Absence d'indice

IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION

Néant

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
Parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Cabanons en dur sous toles	Lieux de culte privés	
Éléments cachés par du mobilier	Logement meublé le jour de la visite	
Faces cachées des plafonds Bois	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Faces cachées des éléments coffrés et des gaines techniques	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	

MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

À tous les niveaux du bâtiment, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...):

- ▶ Examen visuel des parties visibles et accessibles : sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol, matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- ▶ Sondage mécanique non destructif des bois visibles et accessibles, notamment à l'aide de poinçons, de lames, etc., sauf sur les éléments en bois dégradés, où les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Inspection du périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment : examen des arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, des stockages de bois et de tous les matériaux contenant de la cellulose.

L'équipement de base de l'opérateur doit comporter a minima un poinçon, une lame (couteau, cutter), une lampe et une loupe.

CONSTATATIONS DIVERSES

Les constatations suivantes ne concernent le bâtiment objet du présent état que si la case correspondante est cochée :

- Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
- Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats**
Présence de termites souterrains et de termites de bois sec dans le terrain,
- Signes de traitement antérieur
- Autres constatations**



Examen visuel extérieur uniquement : lieu de culte privé : Temple, Chapelle

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **27/04/2023** (temps passé sur site : 3h00)

État rédigé à **LA MONTAGNE**, le **02/05/2023**

Opérateur de diagnostic : **KOSTYRKA Mario**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 01/11/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostic

Cabinet KOSTYRKA
~~40, chemin des Platanes~~
~~97417 LA MONTAGNE~~
~~Gsm : 0692 65 60 43~~
~~Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95~~

Cachet de l'entreprise



AGENDA REUNION KOSTYRKA

40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE
Tél : 0692 65 60 43
SIRET : 315 300 400 00050 – APE : 7490B

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

ANNEXES

Plans et croquis

Légende	
	Indices d'infestation de termites
	Indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	10, rue Evariste de Parry Bois de Nèfles Saint Paul 97460 ST PAUL
<i>N° dossier:</i> 23-04-08745				
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis		
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Maison principale + Local commercial

Document sans échelle remis à titre indicatif





Notice d'information

GÉNÉRALITÉS SUR LES TERMITES (ISOPTÈRES)

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux, disponible sur le site : www.developpement-durable.gouv.fr.

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

- Reticulitermes flavipes ;
- Reticulitermes lucifugus ;
- Reticulitermes banyulensis ;
- Reticulitermes grassei ;
- Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Ces termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicolis* est présente dans le sud de la France métropolitaine, principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain, où il est signalé de façon très ponctuelle.

TERMITES PRÉSENTS DANS LES DOM

Termites souterrains

Dans les Départements d'Outre-Mer, les espèces de termites souterrains provoquant des dégâts dans les bâtiments sont nombreuses et très actives. Les conditions climatiques favorisent leur développement.

On rencontre essentiellement deux genres :

Coptotermes : **Réunion**, Guyane ;

Heterotermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

Termites dits de bois sec

Dans tous ces départements, les espèces rencontrées appartiennent au genre *Cryptotermes*. Leurs besoins en eau sont peu importants. L'humidité des bois « secs à l'air » peut suffire à assurer leur développement.

De l'extérieur, les signes de leur activité sont peu évidents. On détecte les infestations par la présence de petits tas d'excréments en forme de petits granules de 0,5 mm à 1 mm de diamètre environ, de la couleur des bois attaqués, qui accumulés pendant un certain temps dans le nid sont rejetés à l'extérieur par des petits orifices à peine visibles.

Termites arboricoles

Certaines espèces de termites à nids épigés (souvent sur les arbres) peuvent provoquer des dégâts importants. Elles appartiennent au genre *Nasutitermes*.

Ces espèces construisent des galeries tunnels et des nids sur les troncs d'arbres, les branches ou dans les constructions. Elles passent également par des réseaux de galeries souterrains pour exploiter des végétaux ou s'attaquer aux maisons.

Nasutitermes : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

Microcerotermes subtilis : Réunion

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES SOUTERRAINS

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites souterrains vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES DE BOIS SEC

- a) Altérations dans le bois (avec fèces) ;
- b) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs.

EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES ARBORICOLES

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non ;
- f) Présence de nid aérien.



Planche photographique



Séjour



Cuisine



Salle d'eau



Chambre 5



Chambre 6



Local commercial sous tôles



Extérieur



Temple



Chapelle



Termites de bois sec - Indices d'infestation :
Vermoulure, dégradations sur Rangement
combles plafond contreplaqué
Termites de bois sec - Indices d'infestation :
Vermoulure, dégradations sur Face
apparente du plafond Contreplaqué





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : MONSIEUR MARIO KOSTYRKA (CABINET AGENDA)
Monsieur Mario KOSTYRKA
40 Chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG)
Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA

Willa Towers Watson France
Bureau des Risques Dommages et Evénements - 425 800 euros
33754 Quai des Saules 92085 PARIS Cedex 16
Tél. 01 41 43 50 00
311 244 877 RCS Nanterre - N° FR 211248823
www.willatowerswatson.com - 07001747

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 790 030 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

1/1



Certifications

La certification

QUALIXPERT

des diagnostiqueurs

Certificat N° C0947

Monsieur Mario KOSTYRKA

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 4-0024
PORTEE
DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 19/11/2023	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.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 01/07/2022 au 30/06/2029	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 11/06/2022 au 10/06/2029	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.

Date d'établissement le **lundi 31 janvier 2022**

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018



Attestation d'indépendance

« Je soussigné Mario KOSTYRKA, Expert Indépendant, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

Cabinet KOSTYRKA

~~40, chemin des Platanes~~

~~97417 LA MONTAGNE~~

~~Gsm : 0692 65 60 43~~

~~Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95~~

~~SIRET : 315 300 400 00050 - APE 7490B~~

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **10, rue Evariste de Parny
Bois de Nèfles Saint Paul
97460 ST PAUL**

Référence cadastrale : **AZ / 1577, 1578**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Maison individuelle**

Année de construction : **Après 1949 et P.C. délivré avant le 01/07/1997**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **EDF**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : **Néant**

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **SCP MAYER-MAYER – 57, rue Mazagran 97400 ST DENIS**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **[REDACTED]**

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **KOSTYRKA Mario**
Certification n°C0947 délivrée le 20/11/2018 pour 5 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **AGENDA REUNION KOSTYRKA**
40, chemin des Platanes – 97417 LA MONTAGNE
N° SIRET : **315 300 400 00050**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2023 au 01/01/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **23-04-08745 #E1**

Ordre de mission du : **21/04/2023**

L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **[REDACTED]**

Document(s) fourni(s) :	Aucun
Moyens mis à disposition :	Aucun
Commentaires :	Maison en dur sous couverture tôles de type F6/7 de plain-pied, à usage d'habitation, Murs crépi ciment peint, plafonds contreplaqué, planchers carrelés, plus varangue, 2 cabanons en parpaings agglo sous couverture tôle et charpente bois, occupés par des lieux de culte, et 1 local indépendant à usage commercial, Conduits PVC.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- 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
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

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 de cette installation. 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 ou de stockage par batteries 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 œuvre ou le second œuvre 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.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

- 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- 2) **Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre**
- 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- 5) **Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs**
- 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Installations particulières

- P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires

- IC) **Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité**

ANOMALIES IDENTIFIÉES

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾⁽²⁾	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽³⁾	Photo
2 / B.3.3.1 c	Les prises de terre du bâtiment ne sont pas interconnectées. <u>Localisation</u> : Prise de terre <u>Précision</u> : Local commercial avec prise de terre individuelle	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. <u>Précision</u> : Prises déboîtées	
5 / B.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B
- (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 au-dessous 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

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

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE ⁽¹⁾	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.4 b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur(s) de liaison équipotentielle principale non trouvé(s).

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

Pour les points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un opérateur de diagnostic certifié lorsque l'installation sera alimentée.

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ▶ Installation ou partie d'installation soumise à d'autres réglementations (code du travail, établissement recevant du public, etc.).
 Locaux concernés : Local commercial indépendant
 Type d'exploitation : Artisanat

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **27/04/2023**

Opérateur de diagnostic : **KOSTYRKA Mario**

État rédigé à **LA MONTAGNE**, le **02/05/2023**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 01/05/2026**

Location : **Six ans, jusqu'au 01/05/2029**

Signature de l'opérateur de diagnostic

Cabinet KOSTYRKA

~~40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE
Gsm : 0692 65 60 43
Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95
SIRET : 315 300 400 00050 - APE 7490B~~

Cachet de l'entreprise



AGENDA REUNION KOSTYRKA
40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE
Tél : 0692 65 60 43
SIRET : 315 300 400 00050 – APE : 7490B

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

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

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.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

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.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

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.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

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, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

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 que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

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.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou 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.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

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 PUIXS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un 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.

ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	EDF
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Séjour
Calibre	60 A

Caractéristique	Valeur
Intensité de réglage	60 A
Différentiel	500 mA

PRISE DE TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	21 Ω
Section du conducteur de terre	$\geq 25 \text{ mm}^2$ en cuivre nu
Section du conducteur principal de protection	$\geq 10 \text{ mm}^2$
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	Conducteur(s) de liaison équipotentielle principale non trouvé(s).

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général.

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	63 A	30 mA
1	Interrupteur	40 A	30 mA

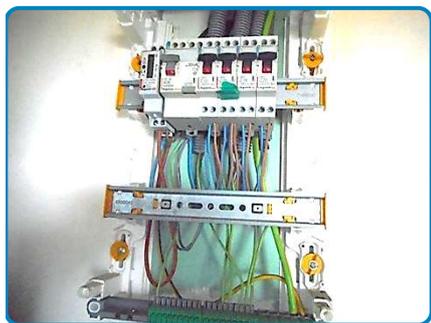
TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		Séjour	
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation		Cuivre 16 mm²	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
1	Fusible	32 A	6 mm²
1	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²
4	Fusible	16 A	2,5 mm²
4	Fusible	10 A	1,5 mm²

TABLEAU DE RÉPARTITION SECONDAIRE N°1

Caractéristique		Valeur	
Localisation		Local commercial sous toles	
Quantité	Type de protection	Calibre de la protection	Section des conducteurs
1	Disjoncteur	10 A	1,5 mm²
2	Disjoncteur	16 A	2,5 mm²
1	Disjoncteur	20 A	2,5 mm²

Planche photographique





Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : MONSIEUR MARIO KOSTYRKA (CABINET AGENDA)
Monsieur Mario KOSTYRKA
40 Chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Repérage de termites avant travaux

Etat parasitaire - Diagnostic Méruleux

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Mesurage loi Carrez

Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Diagnostic Technique Global (DTG)

Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA



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

1/1



Certifications

La certification

QUALIXPERT

des diagnostiqueurs

Certificat N° C0947

Monsieur Mario KOSTYRKA

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 4-0924
PORTEE
DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 19/11/2023	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.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 01/07/2022 au 30/06/2029	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.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention départements, régions et collectivités d'outre mer	Certificat valable Du 11/06/2022 au 10/06/2029	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.

Date d'établissement le lundi 31 janvier 2022

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018



Attestation d'indépendance

« Je soussigné Mario KOSTYRKA, Expert Indépendant, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

Cabinet KOSTYRKA

~~40, chemin des Platanes~~

~~97417 LA MONTAGNE~~

~~Gsm : 0692 65 60 43~~

~~Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95~~

~~SIRET : 315 300 400 00050 - APE 7490B~~



Attestation de surface habitable

Désignation de l'immeuble

Adresse : **10, rue Evariste de Parny
Bois de Nèfles Saint Paul
97460 ST PAUL**

Référence cadastrale : **AZ / 1577, 1578**

Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature de l'immeuble : **Maison individuelle**

Étendue de la prestation : **Immeuble complet**

Destination des locaux : **Habitation**

Date permis de construire : **Après 1949 et P.C. délivré avant le 01/07/1997**



Désignation du propriétaire

Propriétaire : 
 d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Qualité du donneur d'ordre : **Huissier**
Identification : **SCP MAYER-MAYER – 57, rue Mazagran 97400 ST DENIS**

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **KOSTYRKA Mario**
Cabinet de diagnostics : **AGENDA REUNION KOSTYRKA
40, chemin des Platanes – 97417 LA MONTAGNE
N° SIRET : 315 300 400 00050**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2023 au 01/01/2024**

Réalisation de la mission

N° de dossier : **23-04-08745 #SH**
Ordre de mission du : **21/04/2023**
Document(s) fourni(s) : **Aucun**
Commentaires : **Maison en dur sous couverture tôles de type F6/7 de plain-pied, à usage d'habitation, Murs crépi ciment peint, plafonds contreplaqué, planchers carrelés, plus varangue, 2 cabanons en parpaings aggro sous couverture tôle et charpente bois, occupés par des lieux de culte, et 1 local indépendant à usage commercial, Conduits PVC.**

Cadre réglementaire

- Article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : Règles dimensionnelles



- Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie habitable est conforme à la définition de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, et sont délivrées sous réserve du respect des affectations de surfaces conformément au permis de construire.

Synthèse du mesurage

Surface habitable : 150,22 m²

(cent cinquante mètres carrés vingt deux décimètres carrés)

Surface des annexes : 28,05 m² – Surface non prise en compte : 15,45 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces habitables	Surfaces des annexes	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Varangue	Terrasse couverte (dans la limite de 9 m ²)		11,22 m ²	
Séjour		26,25 m ²		
Séjour	Marches			0,45 m ²
Salle à manger		9,52 m ²		
Varangue 2	Terrasse			9,18 m ²
Dégagement 1		5,83 m ²		
Dégagement 1	Marches			0,57 m ²
Chambre 1		13,49 m ²		
Cuisine		11,34 m ²		
Dégagement 2		6,28 m ²		
Varangue 3	Terrasse			5,25 m ²
Chambre 2		10,76 m ²		
Chambre 3		14,70 m ²		
Dégagement 3		9,82 m ²		
Chambre 4		9,62 m ²		
Salle d'eau		8,03 m ²		
WC		1,98 m ²		
Chambre 5		13,62 m ²		
Chambre 6		8,98 m ²		
Local commercial indépendant	Atelier de fabrication artisanale		16,83 m ²	
		SURFACES TOTALES	150,22 m²	28,05 m²
				15,45 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **27/04/2023**État rédigé à **LA MONTAGNE**, le **02/05/2023**

Signature de l'opérateur de mesurage

Cabinet KOSTYRKA~~40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE~~~~Gsm : 0692 65 60 43~~~~Tél : 0262 23 70 22 - Fax : 0262 23 47 95~~~~SIRET : 315 300 400 00050 - APE 7490B~~

Cachet de l'entreprise

**AGENDA REUNION KOSTYRKA**40, chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE

Tél : 0692 65 60 43

SIRET : 315 300 400 00050 – APE : 7490B

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

Annexes

Plans et croquis

PLANCHE DE REPERAGE USUEL	<i>Adresse de l'immeuble:</i>	10, rue Evariste de Parry Bois de Nèfles Saint Paul 97460 ST PAUL
<i>N° dossier:</i> 23-04-08745		
<i>N° planche:</i> 1/1	<i>Version:</i> 1	<i>Type:</i> Croquis
<i>Origine du plan:</i> Cabinet de diagnostic	<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Maison principale + Local commercial

Document sans échelle remis à titre indicatif

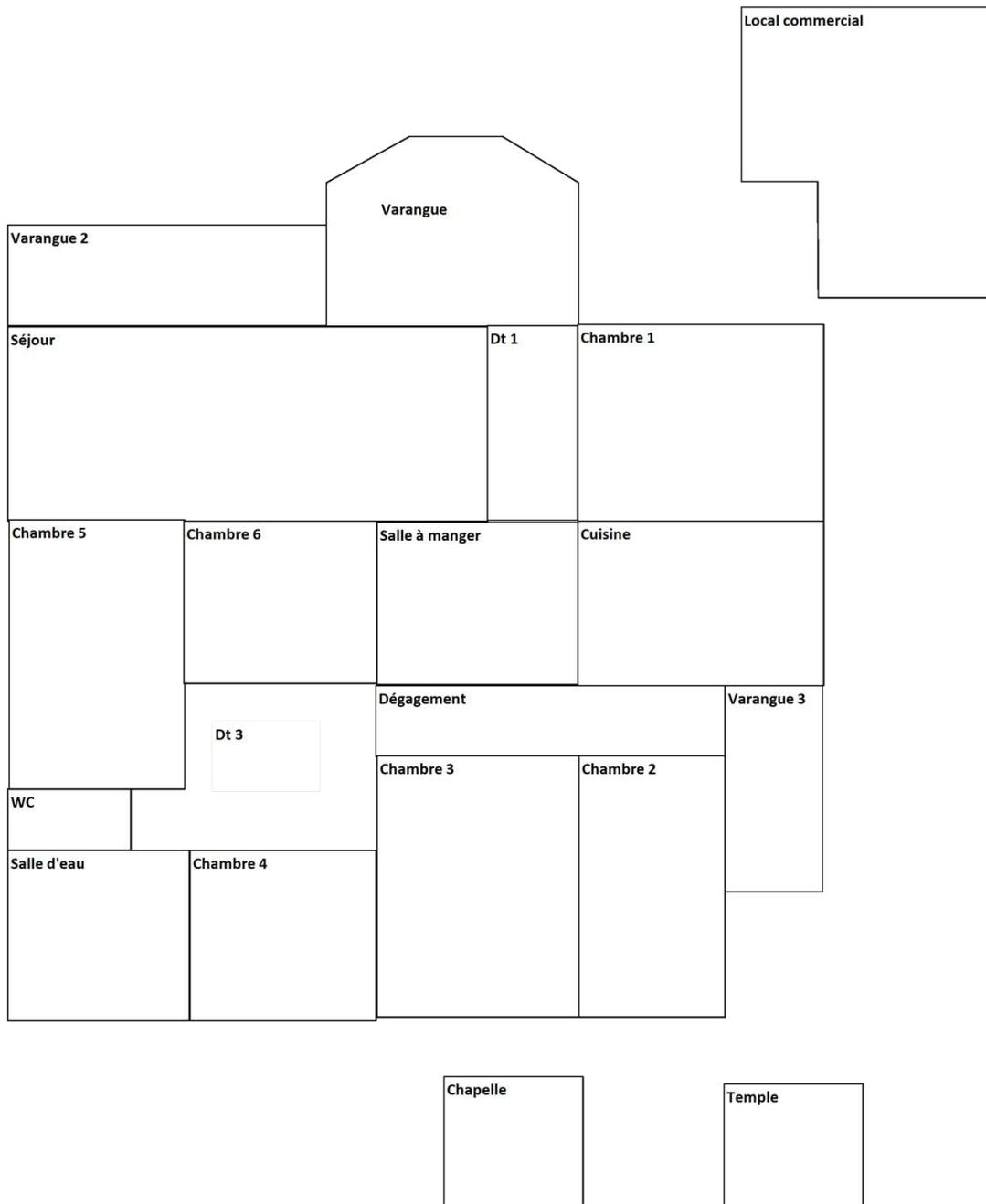


Planche photographique



Séjour



Cuisine



Salle d'eau



Chambre 5



Chambre 6



Local commercial sous tôles



Attestation d'assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : MONSIEUR MARIO KOSTYRKA (CABINET AGENDA)
Monsieur Mario KOSTYRKA
40 Chemin des Platanes
97417 LA MONTAGNE

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Mesurage loi Carrez
Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG)
Expertise en valeur vénale

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA

Willa Towers Watson France
Bureau des Risques Dommages et Evénements - 425 800 euros
33754 Quai des Saules 92085 PARIS Cedex 16
Tél. 01 41 43 50 00
311 244 877 RCS Nanterre - N° 421 011 488 000
www.willatowerswatson.com - 07601747

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 790 030 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

1/1

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : 8745
 Mode COMMANDE CADASTRE***
 Réalisé par un expert Preventimmo
 Pour le compte de AGENDA 97 REUNION

Date de réalisation : 5 mai 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° 2022-220-DEAL/SPRINR du 7 juillet 2022.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 10, rue Evariste de Parmy
 97411 Bois-de-neffles-saint-paul

Référence(s) cadastrale(s):
AZ1577, AZ1578

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
Etude MAYER / HIROU / Mr MARIONNETTE Arnaud Maxime



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	26/10/2016	oui	oui ⁽¹⁾	p.3
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	26/10/2016	oui	non	p.3
PPRn	Inondation Par submersion marine	approuvé	19/12/2018	non	non	p.4
PPRn	Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises	approuvé	19/12/2018	non	non	p.4
PPRt	Effet de surpression BOUYGUES TRAVAUX PUB...	approuvé	30/04/2012	non	non	p.4
PPRt	Projection BOUYGUES TRAVAUX PUB...	approuvé	30/04/2012	non	non	p.5
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Aucune donnée
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Non	0 site* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	-	Données indisponibles
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Non	-
	ICPE : Installations industrielles	Non	-
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		-	Données indisponibles

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	11
Annexes.....	12

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2022-220-DEAL/SPRINR** du **07/07/2022**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : **05/05/2023**

2. Adresse

Parcelle(s) : AZ1577, AZ1578

10, rue Evariste de Parry 97411 Bois-de-neffles-saint-paul

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui¹ non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés¹ oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés¹ oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Forte Moyenne Modérée **Faible** Très faible
zone 5 zone 4 zone 3 **zone 2** zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif Faible avec facteur de transfert **Faible**
zone 3 zone 2 **zone 1**

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non sans objet

Aucun secteur relatif à l'information sur les sols n'a été arrêté par le Préfet à ce jour

Parties concernées

Vendeur

Etude MAYER / HIROU / Mr MARIONNETTE Arnaud
Maxime

à _____ le _____

Acquéreur

à _____ le _____

¹ cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

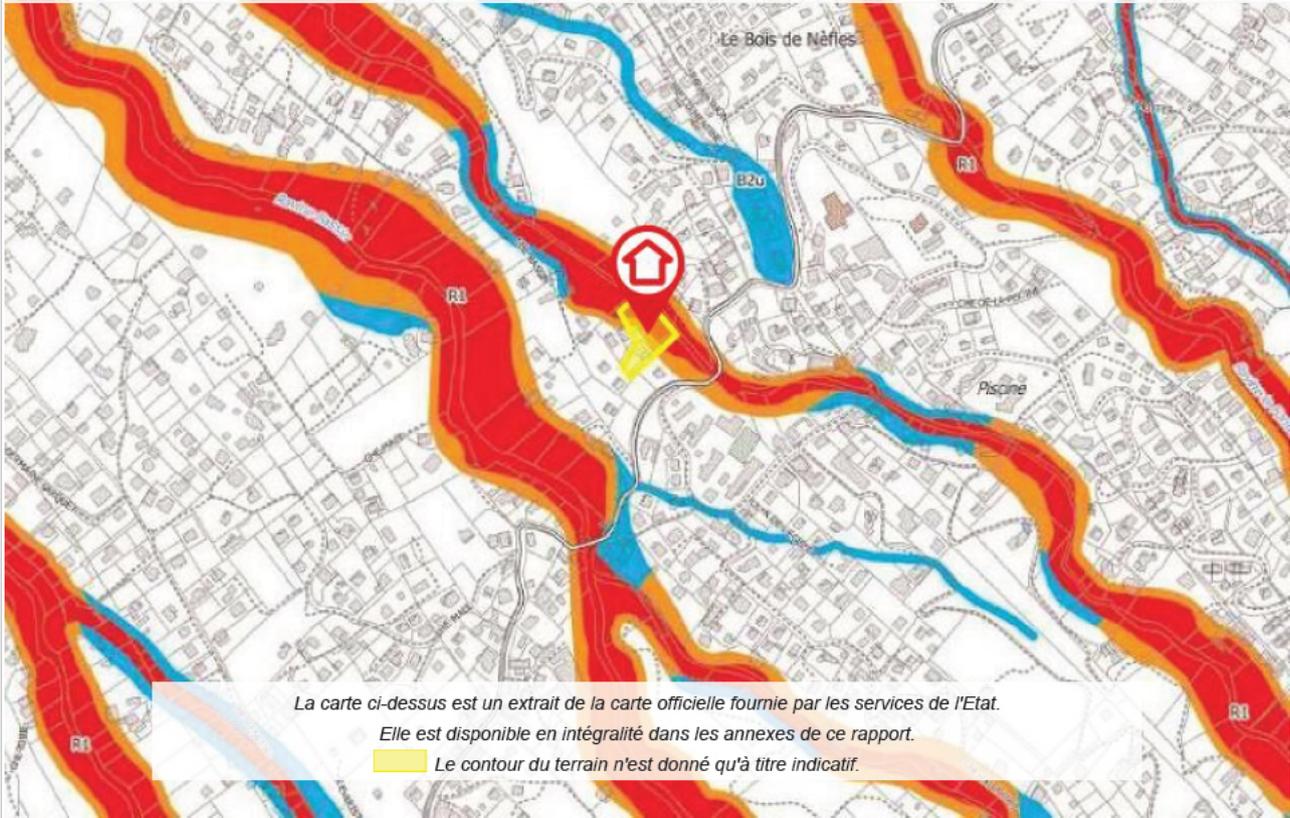
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 26/10/2016 (multirisque)

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone rouge et dans une zone orange.



Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 26/10/2016 (multirisque)

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone rouge d'aléa élevé, dans une zone orange d'aléa moyen et dans une zone jaune d'aléa faible à modéré.



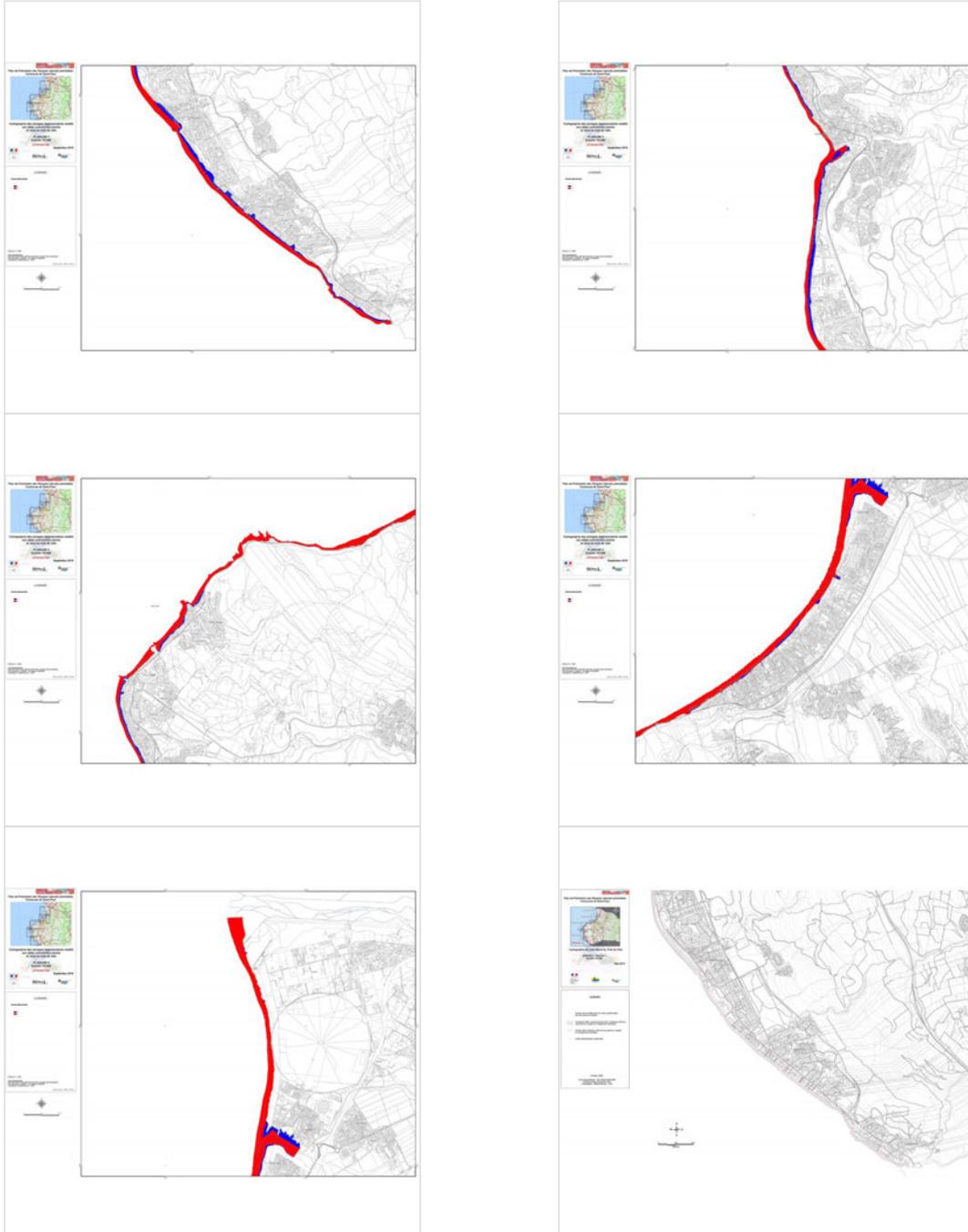
*** En mode COMMANDE CADASTRE, l'expert Preventimmo est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn multirisque, approuvé le 19/12/2018

Pris en considération : Par submersion marine, Recul du trait de côte et de falaises

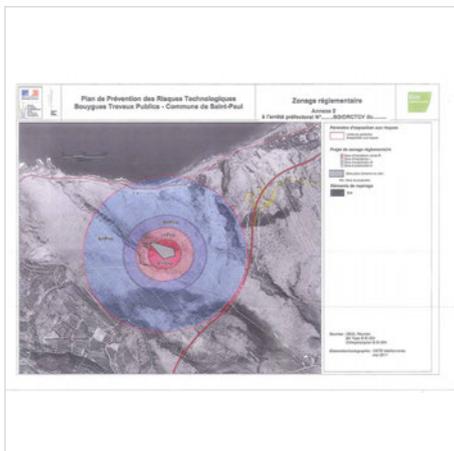


PPRn multirisque, approuvé le 19/12/2018 (suite)

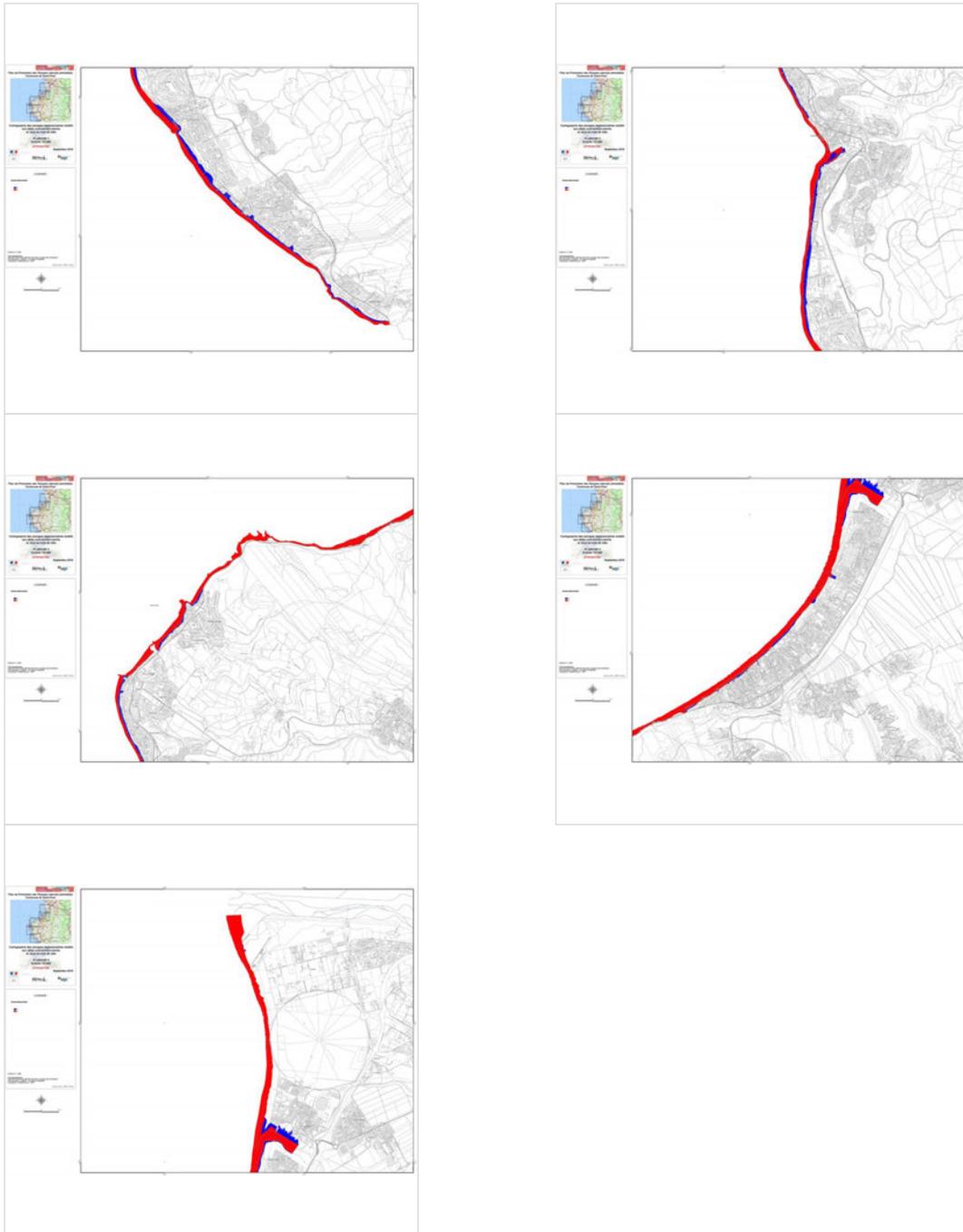


Le PPRt multirisque, approuvé le 30/04/2012

Pris en considération : Effet de surpression, Projection



Le PPRn Recul du trait de côte et de falaises, approuvé le 19/12/2018



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/02/2022	04/02/2022	13/02/2022	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	02/01/2014	03/01/2014	18/01/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Recul du trait de côte et de falaises	02/01/2014	03/01/2014	18/05/2014	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/01/2011	30/01/2011	06/04/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/02/2010	04/02/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	06/02/2009	08/02/2009	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	12/05/2007	13/05/2007	16/11/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/02/2007	26/02/2007	28/03/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	24/02/2007	28/02/2007	28/03/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/03/2006	06/03/2006	23/11/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/02/2006	18/02/2006	23/11/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2005	02/03/2005	08/10/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/01/2002	23/01/2002	08/02/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par remontées de nappes phréatiques - Mouvement de terrain	22/01/2002	23/01/2002	08/02/2002	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/01/2002	23/01/2002	18/04/2002	<input type="checkbox"/>
Cyclone/ouragan (vent)	22/01/2002	23/01/2002	08/02/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/02/1994	12/02/1994	23/04/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/02/1993	17/02/1993	27/06/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine - Glissement de terrain	18/01/1993	20/01/1993	12/06/1993	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Saint-Denis - La Réunion
Commune : Saint-Paul

Adresse de l'immeuble :
10, rue Evariste de Parry
Parcelle(s) : AZ1577, AZ1578
97411 Bois-de-neffles-saint-paul
France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Acquéreur : _____

Etude MAYER / HIROU / Mr MARIONNETTE Arnaud Maxime

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 26/10/2016, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "R1" et sous la condition "construction (bâti)." : référez-vous au règlement, page(s) 19
- En zone "R1" et sous la condition "structure accueillant ou hébergeant soit des personnes difficilement déplaçables soit des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation." : référez-vous au règlement, page(s) 19
- En zone "R2" et sous la condition "structure accueillant ou hébergeant soit des personnes difficilement déplaçables soit des personnes nécessitant des moyens spécifiques d'évacuation en cas d'inondation." : référez-vous au règlement, page(s) 19

Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 26/10/2016 (disponible en mairie ou en Préfecture)
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 26/10/2016

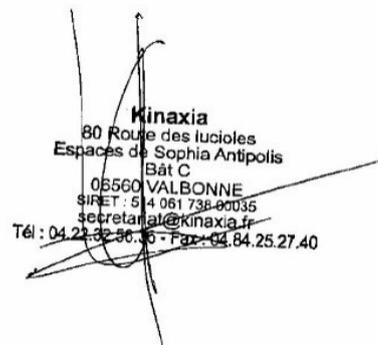
Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par AGENDA 97 REUNION en date du 05/05/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2022-220-DEAL/SPRINR en date du 07/07/2022 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 26/10/2016. Le bien se situe dans une zone rouge et dans une zone orange.
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 26/10/2016. Le bien se situe dans une zone rouge d'aléa élevé, dans une zone orange d'aléa moyen et dans une zone jaune d'aléa faible à modéré.
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8



Kinaxia
80 Route des Lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 0035
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04 24 32 30 36 - Fax : 04 84 25 27 40

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2022-220-DEAL/SPRINR du 7 juillet 2022
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 26/10/2016
 - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 26/10/2016
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement et du logement**

Arrêté n°2022 – 280 DEAL/SPRINR
**relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs à
La Réunion**

LE PRÉFET DE LA RÉGION RÉUNION

**Chevalier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le décret du 29 mai 2019 portant nomination du préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion – Monsieur BILLANT Jacques ;

VU l'arrêté préfectoral n° 747 du 19 avril 2021 portant délégation de signature à M. Philippe GRAMMONT directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de La Réunion ;

VU l'arrêté n° 2021-520 DEAL/SPRINR du 2 novembre 2021 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral n° 2022-155 du 27 janvier 2022 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) sur la commune de Bras-Panon relatif aux aléas inondation et mouvements de terrain ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral n° 2022-13 SG/SCOPP du 4 janvier 2022 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sur la commune de Sainte-Marie relatif aux aléas recul du trait de côte et submersion marine ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral n° 2022-797 du 4 mai 2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sur la commune de Saint-Joseph relatif aux aléas recul du trait de côte et submersion marine ;

CONSIDÉRANT l'arrêté ministériel n°INTE2204344A du 9 février 2022 reconnaissant l'état de catastrophe naturelle sur les communes des Aviron, Cilaos, Entre-Deux, Etang-Salé, Petite-Ile, Plain-des-Palmistes, Port, Possession, Saint-Benoît, Saint-Denis, Sainte-Rose, Saint-Joseph, Saint-Leu, Saint-Louis, Saint-Paul, Saint-Philippe, Saint-Pierre, Salazie, Tampon et Trois-Bassins.

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la préfecture et du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

ARRÊTE

Article 1er : Les annexes 1 et 2 de l'arrêté n° 2019-451 DEAL/SPRINR du 18 décembre 2019 précisant la liste des communes où s'applique l'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement sont mises à jour et remplacées respectivement par l'annexe 1 et l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 2 : L'arrêté n° 2021-520 DEAL/SPRINR du 2 novembre 2021 relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs à La Réunion est abrogé.

Article 3 : Une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes intéressées.

Une copie du présent arrêté est adressée à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

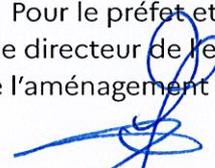
Il est accessible sur le site internet de la préfecture.

Une mention de cet arrêté et de ses modalités de consultation sera insérée dans au moins un journal diffusé dans le département.

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de services régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Saint-Denis, le - 7 JUL. 2022

Pour le préfet et par délégation
le directeur de l'environnement,
de l'aménagement et du logement



Philippe GRAMMONT

Voies et délais de recours : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Saint-Denis dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
- Commune de Saint Paul -



Cartographie des aléas mouvements de terrain
- PLANCHE 7 - Secteur Bois de Nèfle
Echelle 1/5 000



Octobre 2013

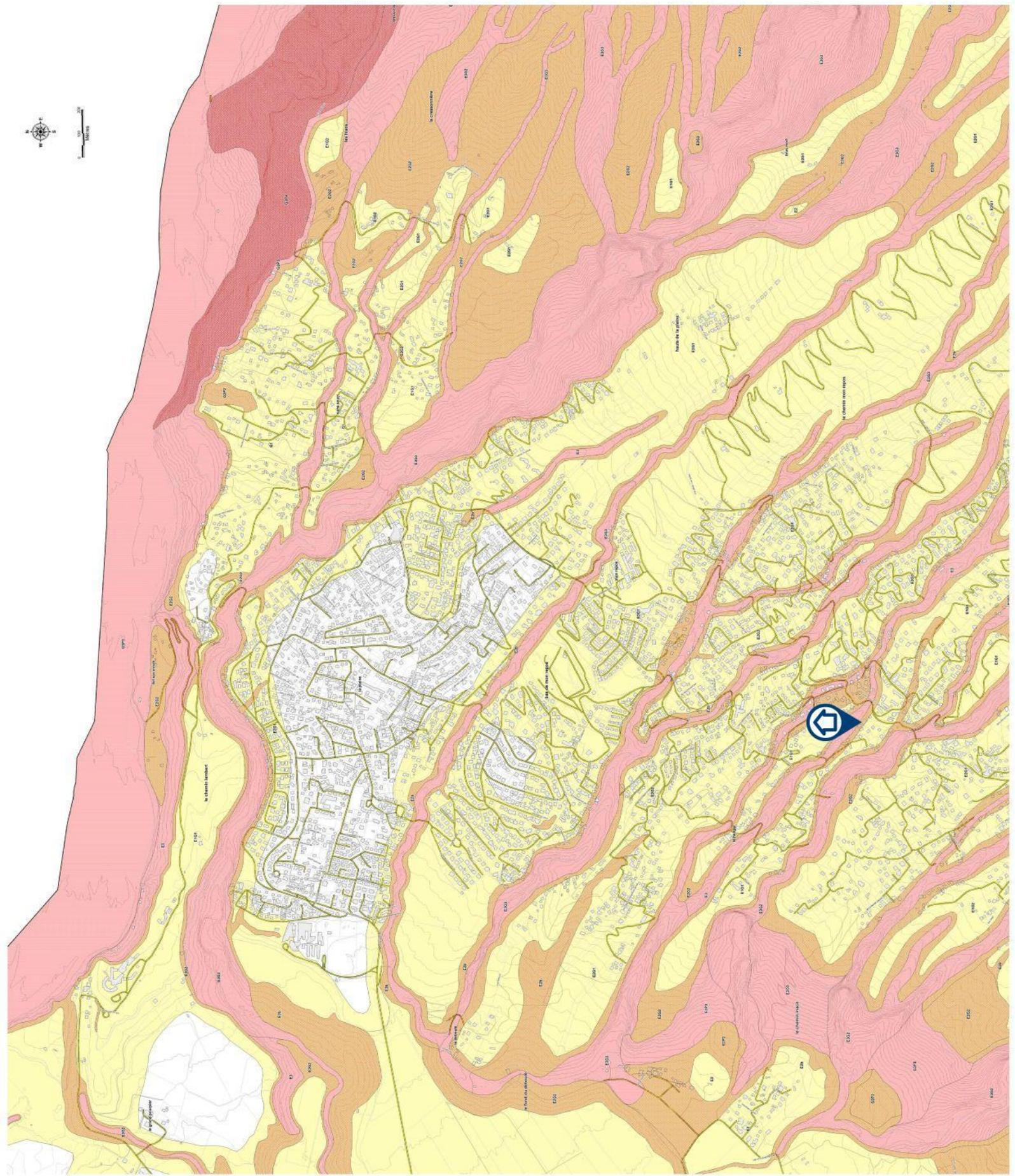


LEGENDE :

- Niveau d'aléa**
- NA1 : Faible à moyenne
 - NA2 : Moyenne
 - NA3 : Forte
 - NA4 : Très forte
- Type de phénomène**
- P : Craie de jarnac, creux de jarnac, abaissements
 - G : Glissements
 - E : Erosion
- Intensité de perturbation**
- 1 : Faible
 - 2 : Moyenne
 - 3 : Forte
 - 4 : Très forte

ECHELLE 1 / 5 000

Fond topographique :
BD TOPOR IGN 212, MNTM IGN 212, LINDOIGN 212, LINDOIGN-SHOM 212
Fond géologique : BRGM BRG 211
Cartographie : BRGM Novembre 2013



Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Bois-de-nefles-saint-paul (97411) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).

Zonage réglementaire

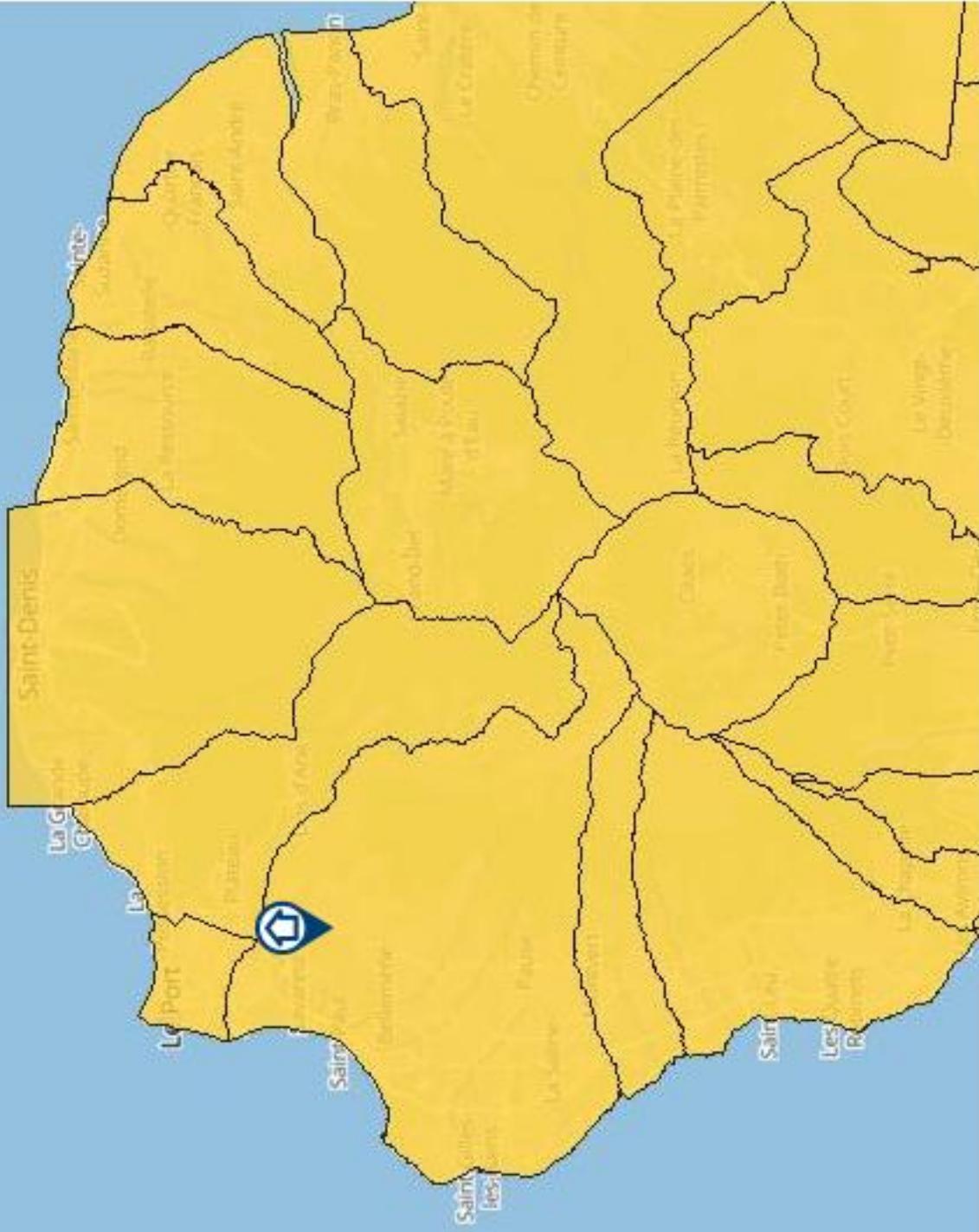
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGM 2018

Fond de carte mapitiler

Données sismiques MTEIS 2010



BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés:

Nom: **MARIONNETTE**

Prénom(s): **ARNAUD MAXIME**

Demeurant à: **10 RUE EVARISTE DE PARNY 97411 BOIS DE NEFLES SAINT-PAUL**
Dénommé ci-après le « bailleur »,

et

Nom: **MARIONNETTE**

Prénom(s): **LARISSA**

Demeurant à: **15 RUE DES SEYCHELLES APP 15 97435 SAINT-GILLES LES BAINS**
Dénommée ci-après le « locataire »,

Il a été conclu le bail suivant:

Le présent bail commercial concerne un local de 15m² situé au 10, rue Evariste De Parny 97411 Bois De Nèfles Saint-Paul.

Le présent bail commence le 14 mai 2019. Il est conclu pour une durée de 6 ans.

Il est prorogé pour la même durée à moins que l'une des parties ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par ministère d'un d'huissier de justice.

Loyer

Le loyer mensuel est fixé à 100 euros.

Il est payable à la fin de chaque mois par espèces.

Sur demande du locataire, le bailleur lui communiquera toutes pièces justificatives.

Au plus tard 6 mois après la fin du contrat, le bailleur devra présenter au locataire le décompte définitif relatif aux charges locatives.

Charges locatives

Les taxes d'eau, de gaz, d'électricité, de poubelle sont à charge du locataire. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel.

L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du bailleur.

Le locataire recevra au moins tous les 6 mois le décompte des frais à sa charge.



Charges et Conditions

1. Le locataire ne pourra sous-louer sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. De même, il ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.
2. Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du locataire, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire. Toutefois, le Locataire pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux. Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du locataire sont à la charge exclusive de celui-ci. En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du locataire, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut non plus l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.
3. Le locataire s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état tel qu'il les aura reçus hormis modifications autorisés par le bailleur. A cet effet, un état des lieux contradictoire sera établi au début, à chaque aménagement majeur et à la fin du bail. Les détériorations normales produites par l'usage et les pertes et dégradations causées par vétusté sans la faute du locataire, ou par un cas de force majeure, ne pourront pas être mises à sa charge.
4. Le locataire doit s'assurer contre le risque locatif et avoir une responsabilité civile exploitation et professionnelle. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et copie doit en être remise au propriétaire. Il doit recevoir également copie des avenants éventuels.
5. Pendant la durée du bail, les réparations seront à charge, soit du locataire, soit du bailleur, suivant les règles du Code civil. Les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire. Le locataire est tenu d'avertir par écrit le bailleur de la nécessité de toute réparation n'incombant pas au locataire. Si après un délai raisonnable, le bailleur n'aura pas procédé à la réparation, le locataire aura le droit de faire exécuter lui-même les travaux aux frais du bailleur.
6. Le locataire tolérera la visite des lieux loués par le bailleur deux fois par an aux fins d'un examen éventuel, après avoir prévenu le locataire.
7. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer et aux usages locaux.

Fait en deux exemplaires à BDN ST-PAUL le 14/05/2019.



AVENANT DE REVISION DE LA DATE DU LOYER D'UN BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

MARIONNETTE ARNAUD MAXIME
10, rue Evariste De Parny 97411 Bois De Nèfles Saint-Paul

Ci après dénommé le bailleur

ET

MARIONNETTE LARISSA
15, rue des Seychelles Apt 15
97435 Saint-Gilles Les Bains

Ci après dénommée le preneur

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Suite à la demande formulée du preneur (difficultés de début d'activité), le versement du premier loyer mensuel de 100 euros, débutera à compter du 01/01/2020.

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurent inchangées.

Le présent avenant est et demeurera annexé au contrat de bail.

Fait à BDN ST-PAUL le 01/06/2019 (en deux exemplaires)

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

