



PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

DOSSIER N° 2414977

Requérante : SELARL HIROU en qualité de liquidateur
Judiciaire de la SARL GARAGE SCF

Avocat poursuivant : Me Anne-Sophie ADAM DE VILLIERS

Parcelle concernée :
AO 583
101 Rue Amiral Bouvet
97470 SAINT BENOIT

Jean MAYER · Vincent MAYER · Marine RAGOT
Commissaires de justice associés

Tél : 0262 92 14 14

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

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VINGT ET UN NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

SELARL HIROU, représentée par Me Laurent HIROU, Mandataire Judiciaire, en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SARL GARAGE SCF, dont le siège social est situé 8 rue Labourdonnais à SAINT DENIS (97400), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Ayant pour Avocat constitué Maître Anne-Sophie ADAM DE VILLIERS, Avocat au barreau de Saint-Denis y demeurant 123, Route de l'Eperon - Immeuble ZE BUREAU n°6 à SAINT GILLES LES HAUTS (97435), laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet

AGISSANT EN VERTU :

- D'un jugement de conversion de la procédure de redressement judiciaire en liquidation judiciaire rendu le 02 mai 2012 par le Tribunal mixte de Commerce de Saint Denis
- D'un jugement rendu le 6 juillet 2018 par le Tribunal Correctionnel de Saint Denis
- D'un arrêt confirmatif rendu le 20 juin 2020 par la Cour d'appel de Saint Denis
- D'une inscription d'hypothèque judiciaire enregistrée au SPF de Saint Denis le 21/09/2022 Vol 2022 n°6406
- D'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère le 20/08/2024 et demeuré infructueux
- Des articles R 322-1 à R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution

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

Sur le Département de la Réunion - Commune de SAINT BENOIT, au 101 Rue amiral Bouvet, une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée une maison d'habitation figurant au cadastre sous la Section AO numéro 583 pour une contenance de 00ha 012a et 06ca.

APPARTENANT A :

Monsieur Nicol SAM-CAW-FREVE, né le 01/02/1956 à SAINT LOUIS (REUNION), de nationalité française, divorcé de Mme PAYET Marie Aline née le 30/12/1956 à ST JOSEPH, demeurant 60 Rue Sandragon à SAINT BENOIT (97470)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître Marine RAGOT, Commissaire de Justice au sein de la SELARL MAYER RAGOT, Titulaire de l'Office de Commissaires de justice sis 57 rue Mazagran à (97400) SAINT-DENIS

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



I] DESCRIPTION GENERALE SOMMAIRE DU BIEN :

A] Situation générale du bien

COMMUNE ET ZONE D'IMPLANTATION -

-Commune et Zone : implanté à SAINT BENOIT, commune ayant une population totale estimée à 37 285 habitants (Sources : Insee, populations légales des communes en vigueur à compter du 1er janvier 2022 - date de référence statistique : 1er janvier 2019).

B] Consistance générale du bien :

Le bien consiste en une maison à usage d'habitation de plain-pied divisée en 5 appartements de type studio dont les superficies varient entre 40 et 50m² (pour les appartements ayant pu être mesurés par expert).

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

Appartement 1 : occupé par Mme RAHARIVÉLO Hanitriniaina qui m'indique être locataire depuis 2021 et verser un loyer mensuel de 500€, sans toutefois pouvoir être en mesure de me communiquer le contrat de bail.

Appartement 2 : occupé par Mr GRAND-MAISON Jacques-André. Ce dernier a refusé de me communiquer copie du bail et de m'indiquer la date de sa signature. Il indique verser un loyer mensuel de 600€ environ. Il a également refusé de laisser le diagnostiqueur accéder à son logement.

Appartement 3 : occupé par Mr SOUBAYA Sufyan, locataire depuis août 2024. Le montant du loyer mensuel est de 500€

Appartement 4 : occupé par Mme AHAMADI Moina Maoulita. Celle-ci m'indique que le bail vient d'être signé et qu'elle emménage dans le lieu le 22/11/2024. Toutefois, elle n'a pas été en mesure de me communiquer copie du contrat de bail. Le montant du loyer mensuel est de 500€

Appartement 5 : je n'ai pas été en mesure de pénétrer dans les lieux ni de déterminer l'état d'occupation du logement.

III] DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE :

Je me suis rendue à la date portée en tête du présent procès-verbal au 101 Rue Amiral Bouvet à SAINT BENOIT où étant, en présence des occupants de :

-Mr BOBEE Eric, gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, requis par mes soins de procéder aux diagnostics idoines



-des occupants des différents appartements

J'ai procédé au descriptif qui suit :

EXTERIEURS :

4 emplacements goudronnés pour véhicules à l'avant du bâtiment côté rue Amiral Bouvet.

Murs de façade : peinture à l'état moyen. Gouttière et tuyau de descente rouillés. Le mur de façade côté nord-ouest est fissuré en plusieurs endroits.

A la lecture du plan cadastral, il apparaît que la limite de propriété côté nord-ouest coïncide avec le mur de façade du bâtiment. Accolé à ce mur, je note la présence d'un portail qui permet d'accéder à la partie arrière du bâtiment, qui se situe en contrebas. Je n'ai pas pu obtenir d'information sur une éventuelle servitude de passage existant entre la parcelle adjacente (AO 511) et la parcelle objet du présent descriptif.

Il ne m'a pas non plus été possible d'accéder à l'arrière du bâtiment mais j'ai pu observer, en me trouvant dans le bâtiment, que l'arrière du bâtiment consiste en une terrasse goudronnée, couverte par de la tôle en bac acier. De nombreuses épaves de véhicules et pièces automobiles sont entreposées.

INTERIEUR :

PARTIES COMMUNES :

Couloir d'accès aux logements :

Sol : carrelage en état correct.

Murs : peinture en état correct

Sous-face plafond : lambris PVC.

Eclairage : plafonniers LED ou Néon. Eclairage automatique.

Les appartements 1 et 2 étant similaires, une seule description sera faite pour les ces deux appartements.

STUDIOS 1 ET 2 :

Pièce principale :

Sol : carrelage, en bon état.

Plinthes : carrelage en bon état

Murs : peinture, en état correct

Sous-face de plafond : lambris PVC (logement 1) et peinture (logement 2)

Eclairage : Plafonnier néon.

Ouvertures :

-appartement 1 : jalousies 7 lames vitrées (un vitrage cassé) et nacos, châssis métallique d'aspect vétuste.



-appartement 2 : coin chambre, ouvertures par jalousies 7 lames vitrées donnant sur les parties communes (couloir). Côté cuisine, ouvertures par nacos, châssis métallique d'aspect vétuste.

Cuisine :

Faïence au-dessus et sur le plan de travail. Présence de placards bas, évier inox 2 bacs. Emplacement pour une plaque de cuisson.

Ouvertures : nacos dont le châssis est d'aspect vétuste.

Eclairage : plafonnier néon.

Salle d'eau / WC :

Sol : carrelage, en bon état

Murs : carrelage sur environ 90% de la hauteur. Carreaux en état moyen. Partie supérieure peinte.

Plafond : lambris PVC.

Equipements : un chauffe-eau électrique, un bac à douche, un WC, un lavabo colonne, le tout à l'état correct.

Eclairage : un néon au-dessus du lavabo

Porte bois, bon état.

Les appartements 3 et 4 étant similaires, une seule description sera faite pour les ces deux appartements.

STUDIOS 3 ET 4 :

Pièce principale :

Sol : carrelage, en bon état.

Plinthes : carrelage en bon état

Murs : peinture, en état correct

Sous-face de plafond : peinture

Eclairage : Plafonnier néon.

Porte PVC en bon état (uniquement dans le logement 4)

Présence d'un climatiseur

Ouvertures :

-appartement 4 : jalousies 7 lames vitrées, système de fermeture dysfonctionnel

-appartement 3 : jalousies 7 lames vitrées, donnant sur les parties communes

Cuisine :

Plan de travail faïencé, en état moyen. Présence de placards bas, portes en état moyen, évier inox 2 bacs. Emplacement pour une plaque de cuisson.

Ouvertures : jalousies 5 lames vitrées

Eclairage : plafonnier néon.

Chauffe-eau électrique

Salle d'eau :

Sol : carrelage en bon état

Murs : faïencés, carreaux en bon état

Plafond : peinture en bon état

Equipements : un bac à douche et un lavabo colonne



Eclairage : néon mural

Ouvertures : une grille d'aération donnant sur l'extérieur (appartement 4). Absence d'ouvertures dans le logement 3

Porte bois : en bon état

WC :

Sol : carrelage en bon état

Murs : faïencés, carreaux en bon état

Plafond : peinture en bon état

Equipements : un WC, fond de cuvette tâché

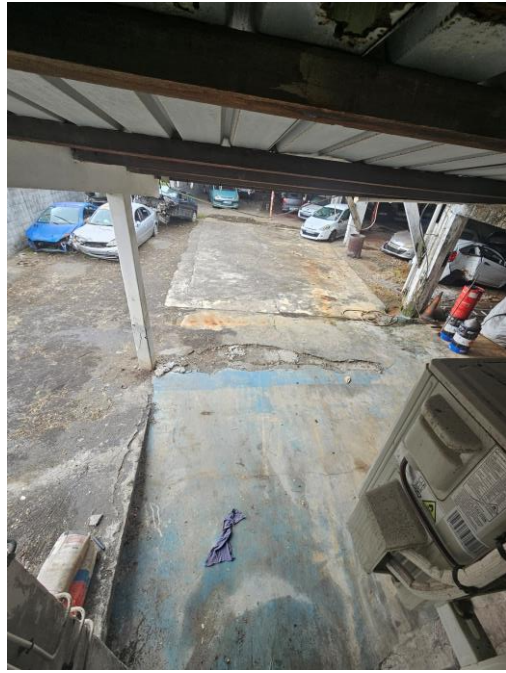
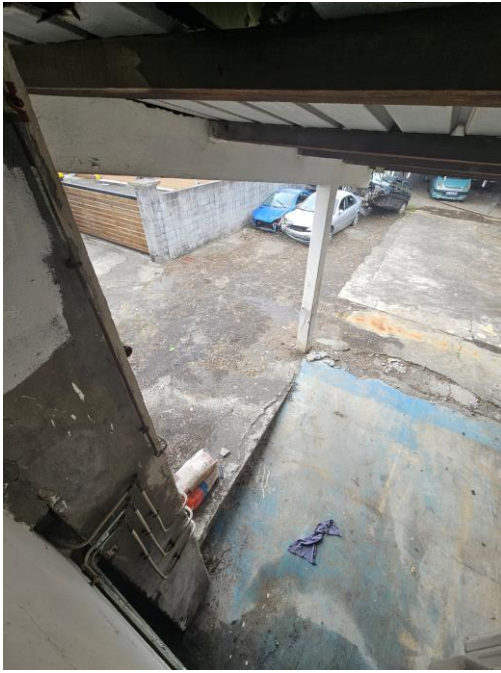
Eclairage : un point lumineux mural

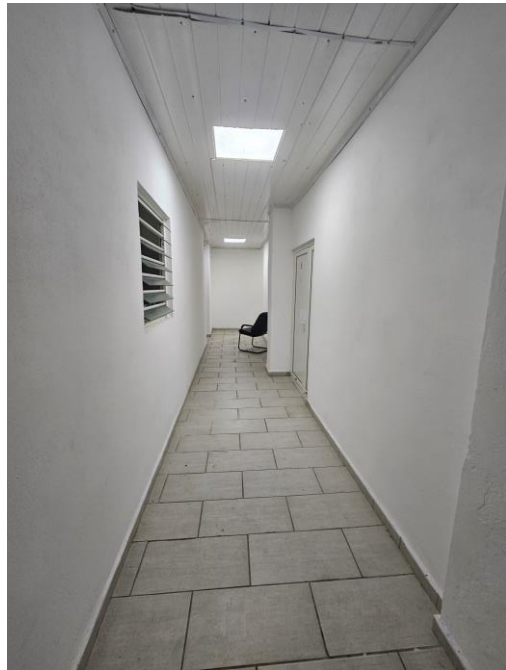
Ouvertures : une grille d'aération donnant sur l'extérieur

Porte bois : en bon état

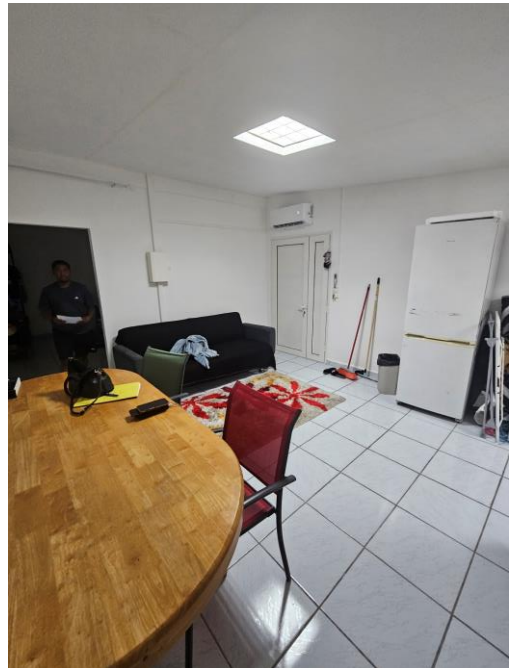
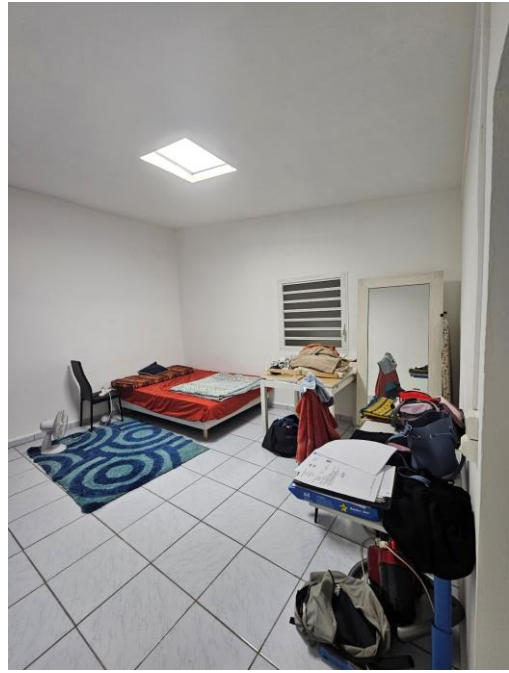
CLICHES PHOTOGRAPHIQUES































Après quoi, mes constatations étant achevées, je me suis retirée en mon étude où j'ai établi le présent procès-verbal descriptif en 20 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Demeurent annexés au présent les diagnostics techniques réalisés par AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

Coût de l'acte :

Heure de début : 14h30

Heure de fin : 16h50, temps de rédaction compris

Emolument	300,26€
Vacation	388,88€
Transport	12,88€
Total HT	625,02€
TVA à 8,5%	53,13€
Total TTC	678,15€



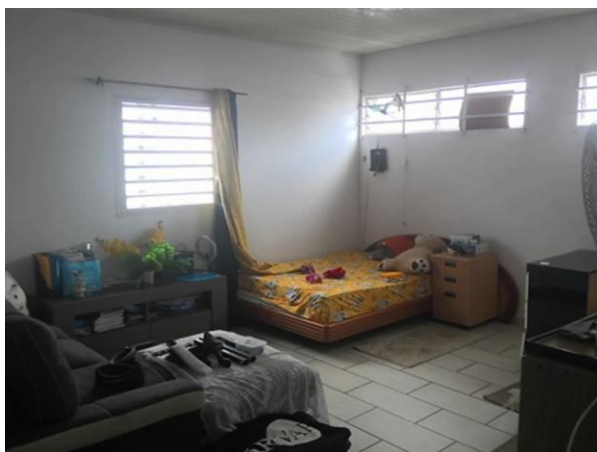


AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Résumé de l'expertise n° 24/IMO/0561

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse :**101 Rue Amiral Bouvet**

Appartement 1

Commune :**97470 ST BENOIT**

Section cadastrale AO 583, Parcelle(s) n° : NC

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :**Ensemble des parties privatives**

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il a été repéré des indices d'infestation de termites.
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 52,55 m ² Surface au sol totale : 52,55 m ²



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 24/IMO/0561
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Temps passé sur site : 01 h 50

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **La Réunion**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

Appartement 1

Commune : **97470 ST BENOIT**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Section cadastrale AO 583, Parcelle(s) n° : NC

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (maison individuelle)**

..... **Ensemble des parties privatives**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

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

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

97400 ST DENIS

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

97410 SAINT PIERRE

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Certification de compétence **C2019-SE09-022** délivrée par : **WE.CERT**, le **15/03/2020**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Séjour,

Cuisine,

Salle d'eaux

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)	Photos
Séjour	Sol - Carrelage Mur - Enduit peint Plafond - Lambris pvc Fenêtre(s) en pvc Plinthes en carrelage	Absence d'indice *	
Cuisine	Sol - Carrelage Mur - Enduit peint Plafond - Lambris pvc Fenêtre(s) métallique(s) Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Présence d'indices d'infestation de termites, Termites de bois sec: altérations dans le bois (dégradation(s) faible(s)) identifiés sur la photo : PhTer001	
Salle d'eaux	Sol - Carrelage Mur - Enduit peint Plafond - Lambris pvc Fenêtre(s) métallique(s) Porte(s) en bois Plinthes en carrelage	Absence d'indice *	

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

- la recherche est effectuée au moyen d'observations visuelles et sondages légers.

- le propriétaire ou le chef d'établissement n'a pas donné l'autorisation au contrôleur de détériorer ou déposer

les revêtements de sols ou muraux lambris, habillages, doublages, coffrages, contre cloisons, espaces entre les planchers et les plafonds des différents niveaux, habillage périphérique des piscines (teck ; lambourde etc...) ainsi que les déplacements du mobilier, le soulèvement de l'isolation de toiture et les déplacements des

gros appareils électroménagers, il appartient donc au client demandeur de s'assurer de la mise a disposition, pour le contrôleur, de tous les moyens d'accès nécessaires a sa mission (trappe de visite et d'accès aux combles, clés des locaux et des placards, dépose de couverture, etc...).

- toutes les parties situées derrière les cloisons, les cloisons de doublages, également les parties situées entre

les sous plafonds et les planchers, d'éléments en coffrant, la zone isolante entre les faces intérieures des murs

périphériques et des doublages, les poutres et solives en coffrées ou prises entre les parquets et les plafonds ne peuvent être vérifiées que par sondages destructifs.

- ces sondages destructifs feront l'objet d'un devis complémentaire a cette mission, accepte et signe par le donneur d'ordre qui fera son affaire des travaux de restauration de ces sondages destructifs.

- les visites a l'intérieur des conduits de cheminée, puits, réservoirs enterrés, regards enterrés, fosses septiques, cuves a mazout, etc. Sont exclus de la mission compte tenu de leur exigüité ou de leur dangerosité.

- de plus, du fait que ce rapport d'état est établi a l'avant contrat pour informer les futurs acquéreurs du bien,

et afin de permettre la levée des réserves sur les parties d'ouvrages non visitées ou non accessibles lors de notre visite initiale (paragraphe : , identification des bâtiments ou parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification , et , identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont

pas été examinés et justification , le contrôleur reste à la disposition des futurs acquéreurs dans le cadre d'une

Mission complémentaire afin de contrôler à nouveau le bien , en leur présence sous réserve que les lieux soient

Accessibles complètement et que des contrôles destructifs soient autorisés (arrachage des papiers peints, Moquette, plâtres, lambris, doublages de murs, habillages et embellissements divers, etc...)

- la responsabilité de la **SOCIETE AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS** ne pourra être mise en cause si des travaux de rénovation effectuent

Après ce rapport d'état : (découverte de toitures, dépose de contre cloisons, plinthes, parquets, habillages

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant**G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire

Liste détaillée des composants hors termites :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Résultats du diagnostic d'infestation d'agents de dégradation biologique
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SELARL HIROU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : 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.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **21/11/2024**.

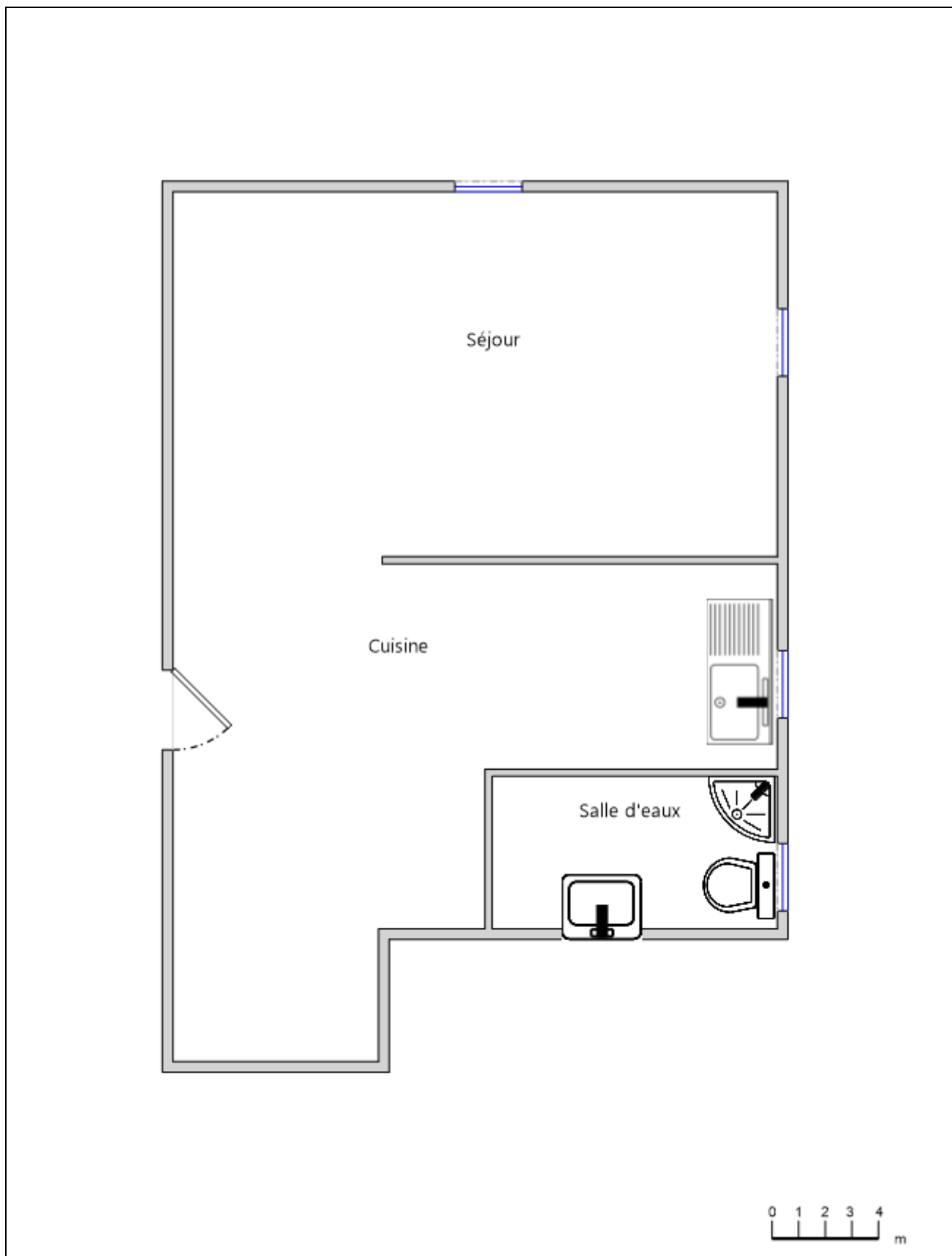
Fait à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**

Par : BOBÉE ÉRIC

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6 Chemin Beauséjour
97410 SAINT PIERRE
Tél: 06 93 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Photos



Photo n° PhTer001
Localisation : Cuisine
Ouvrage : Sol - Carrelage
Mur - Enduit peint
Plafond - Lambris pvc
Fenêtre(s) métallique(s)
Porte(s) en bois
Plinthes en carrelage
Parasite : Présence d'indices d'infestation de termites, Termites de bois sec
Indices : altérations dans le bois (dégradation(s) faible(s))

Annexe – Ordre de mission / A

ssurance / Attestation sur l'honneur



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-compétences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintignon, 57 100 THIONVILLE

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur

ARK ASSUR ST PIERRE
81BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE

☎ : 0262 252 894

agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**

Numéro du contrat : **CA000000277573**

40510 - Allianz Actif Pro

**Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024**

L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro

Attestation d'assurance

Allianz atteste que :

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):

Diagnosticteur immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE , le 21 juin 2024

Votre Agent Général

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ; b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24/IMO/0561
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

..... **Appartement 1**

Commune : **97470 ST BENOIT**

Département : **La Réunion**

Référence cadastrale : **Section cadastrale AO 583, Parcelle(s) n° : NC, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Année de construction : **2000/2010**

Année de l'installation : **2000/2010**

Distributeur d'électricité : **EDF**

Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

..... **97400 ST DENIS**

Téléphone et adresse internet : **Non communiqués**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais**

..... **97400 ST DENIS**

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

..... **97410 SAINT PIERRE**

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **16/03/2020** jusqu'au **15/03/2027**. (Certification de compétence **C2019-SE09-022**)

D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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 ;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- ☒ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☒ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- ☒ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- ☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☒ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☒ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- ☒ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☒ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- ☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- ☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- ☒ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- ☒ Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- ☒ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.			
B1.3 h	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est situé dans un emplacement accessible par une trappe.			
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.			
B2.3.2 a	L'installation électrique, située entre les bornes aval du disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval du (des) dispositif(s) de protection différentielle protégeant l'ensemble de l'installation électrique, n'est pas de classe II ou ne présente pas une isolation équivalente à la classe II.			
B3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.			
B3.3.1 e	Alors qu'une étiquette mentionne l'absence de prise de terre dans l'immeuble collectif, l'ensemble de l'installation n'est pas protégé par au moins un dispositif différentiel 30 mA et/ou il n'existe pas de liaison équipotentielle supplémentaire en cuisine.			
B3.3.6 b	Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection.			
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, d'au moins un circuit est insuffisante.			
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).			
B5.3 b	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.			

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos
B5.3 d	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure un contact sûr et durable.			
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).			
B6.3.1 c	Local contenant une baignoire ou une douche : le matériel d'électricité placé sous la baignoire est accessible sans avoir à retirer le tablier ou la trappe à l'aide d'un outil.			
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.			
B7.3 b	L'isolant d'au moins un conducteur est dégradé.			
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.			
B7.3 e	L'installation électrique comporte au moins un dispositif de protection avec une partie active nue sous tension accessible.			
B8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.			
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(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 numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. – Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

Il est conseillé de faire réaaliser, dans les meilleurs delai et par un instalateur qualifié, les travaux permettant de lever aux moins les anomalies relevées

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.4 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

E3 g) La valeur mesurée de la résistance de la prise de terre depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

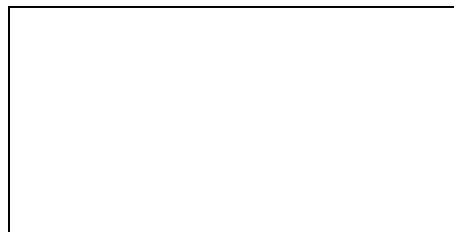
Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT - 13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)***

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

Signature du représentant :

Visite effectuée le : **21/11/2024**
Etat rédigé à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**



Par : **BOBÉE ÉRIC**

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6, Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tél: 06 93 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	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.
B.2	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.
B.3	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.
B.4	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.
B.5	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.
B.6	Règles liées aux zones 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.
B.7	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...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	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.
B.9	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.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

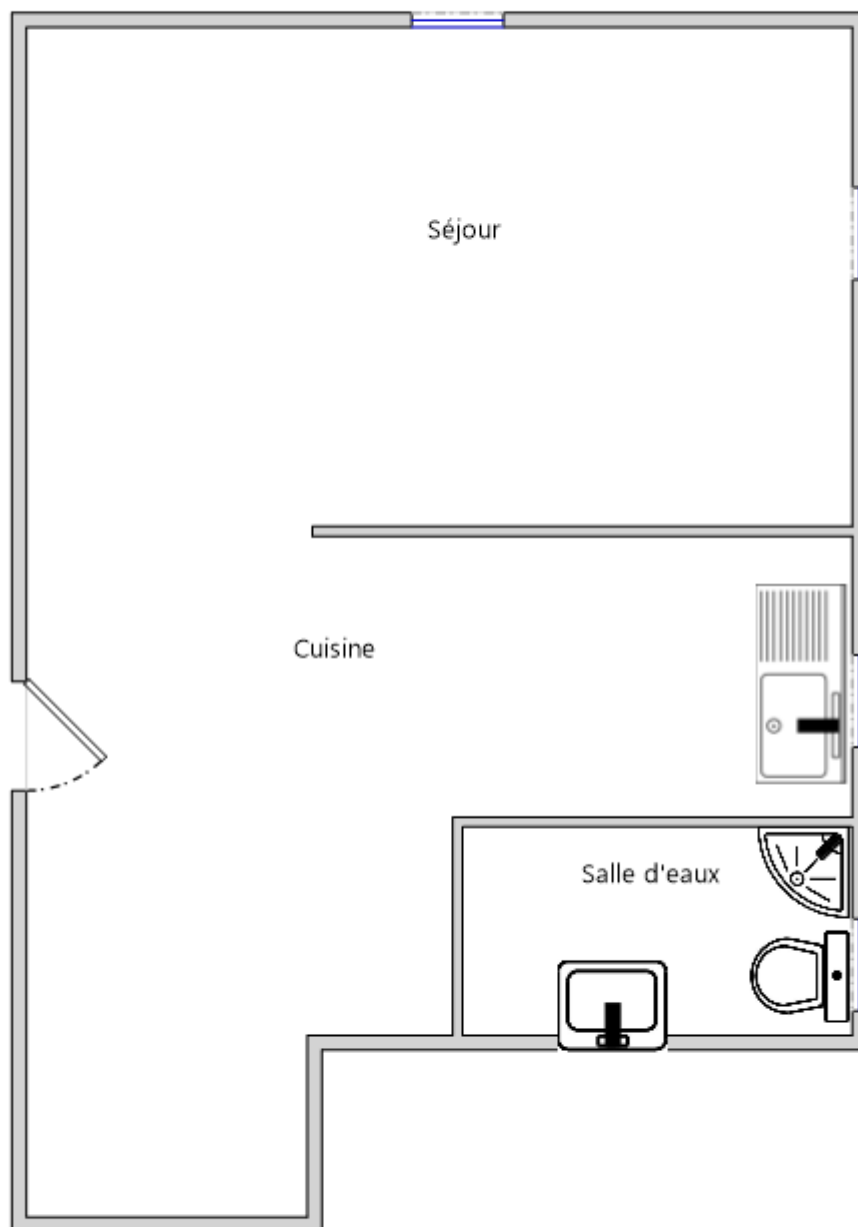
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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 : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à puits : 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 fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos



Photo PhEle001

Libellé de l'anomalie : B6.3.1 a Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier – respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).

Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur
ARK ASSUR ST PIERRE
81 BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE
☎ : 0262 252 894
agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**
Numéro du contrat : **CA000000277573**
40510 - Allianz Actif Pro
Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024
L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro

Attestation d'assurance

Allianz atteste que :
Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):
Diagnosticteur immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement
est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE , le 21 juin 2024

Votre Agent Général



WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintign, 57 100 THIONVILLE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/IMO/0561
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **La Réunion**
Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**
Appartement 1
Commune : **97470 ST BENOIT**
Section cadastrale AO 583, Parcelle(s)
n° : NC
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro Non communiqué

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**
Adresse : **8 Rue Labourdonnais**
97400 ST DENIS

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître**
MAYER RAGOT
Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**
97400 ST DENIS

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**
Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**
97410 SAINT PIERRE
Numéro SIRET : **884 457 144**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Alliance Pro Active**
Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 52,55 m² (cinquante-deux mètres carrés cinquante-cinq)

Résultat du repérage

Date du repérage : 21/11/2024

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Liste des pièces non visitées : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SELARL HIROU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Séjour	26,58	26,58	
Cuisine	21,02	21,02	
Salle d'eaux	4,95	4,95	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

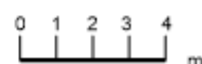
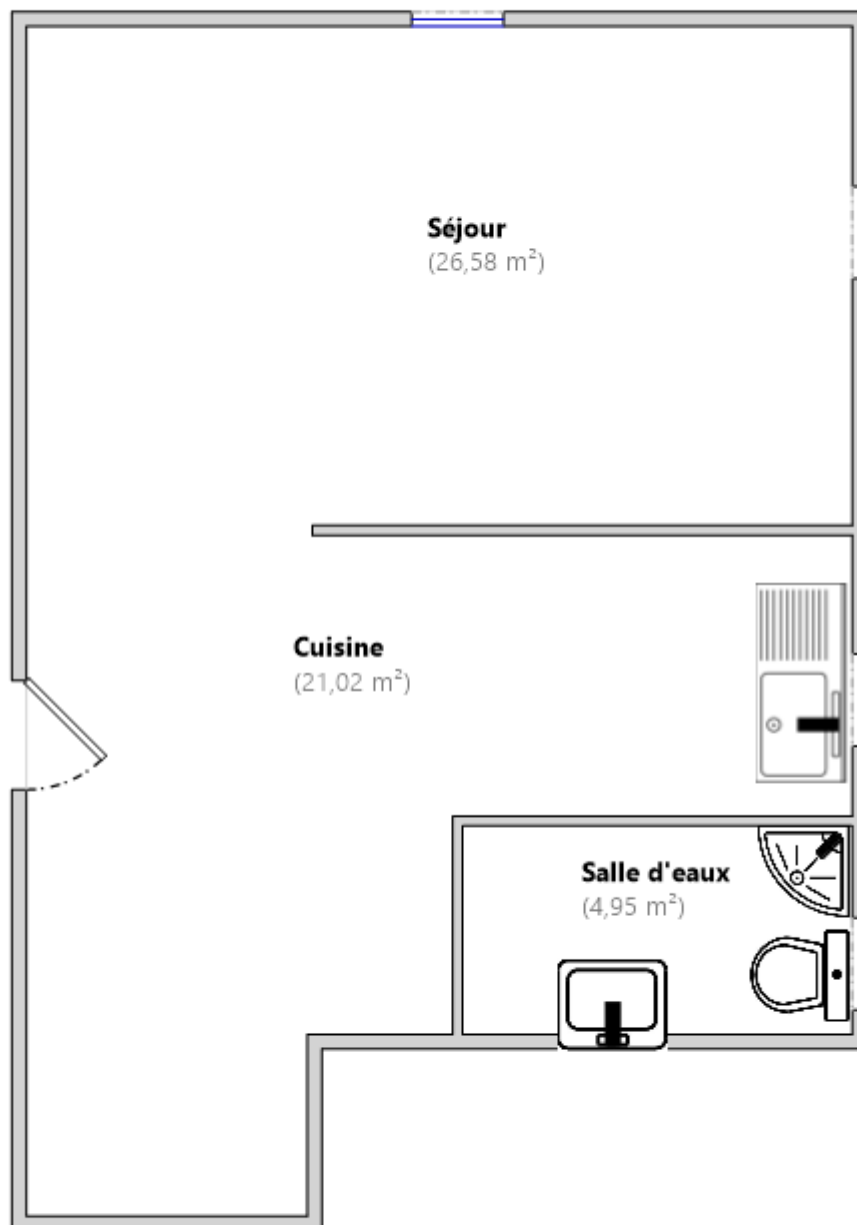
Surface loi Carrez totale : 52,55 m² (cinquante-deux mètres carrés cinquante-cinq)

Surface au sol totale : 52,55 m² (cinquante-deux mètres carrés cinquante-cinq)

Fait à SAINT PIERRE, le 22/11/2024

Par : BOBÉE ÉRIC

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6, Chemin Beauséjour
97410 SAINT PIERRE
Tél: 0693 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B



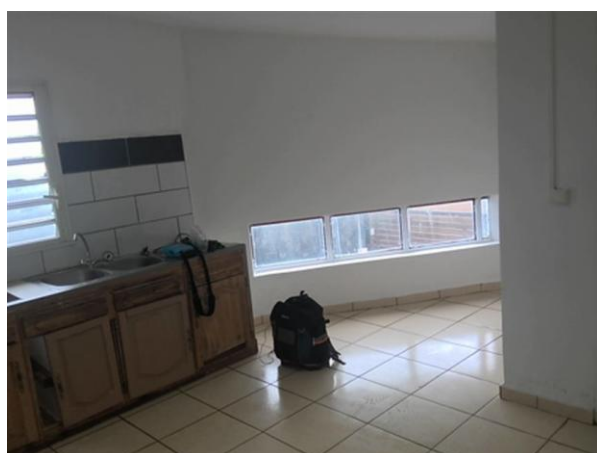


AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Résumé de l'expertise n° 24/IMO/0564

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse :**101 Rue Amiral Bouvet**

Appartement 4

Commune :**97470 ST BENOIT**

Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 41,50 m ² Surface au sol totale : 41,50 m ²



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 24/IMO/0564
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 00
Temps passé sur site : 01 h 50

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **La Réunion**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

Appartement 4

Commune : **97470 ST BENOIT**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis :

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

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

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

97400 ST DENIS

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

97410 SAINT PIERRE

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Certification de compétence **C2019-SE09-022** délivrée par : **WE.CERT, le 15/03/2020**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Cuisine,**Salle d'eaux,****Wc,****Pièce**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Cuisine	Sol - Carrelage Mur - Enduit peint Plafond - Placoplâtre Fenêtre(s) en pvc Porte(s) en PVC Plinthes en carrelage	Absence d'indice *
Salle d'eaux	Sol - Carrelage Mur - Faïence Plafond - Placoplâtre Porte(s) en bois	Absence d'indice *
Wc	Sol - Carrelage Mur - Faïence Plafond - Placoplâtre Porte(s) en bois	Absence d'indice *
Pièce	Sol - Carrelage Mur - Faïence Plafond - Placoplâtre Fenêtre(s) en pvc Porte(s) en métal de couleur Plinthes en carrelage	Absence d'indice *

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

- la recherche est effectuée au moyen d'observations visuelles et sondages légers.

- le propriétaire ou le chef d'établissement n'a pas donné l'autorisation au contrôleur de détériorer ou déposer

les revêtements de sols ou muraux lambris, habillages, doublages, coffrages, contre cloisons, espaces entre les planchers et les plafonds des différents niveaux, habillage périphérique des piscines (teck ; lambourde etc...) ainsi que les déplacements du mobilier, le soulèvement de l'isolation de toiture et les déplacements des

gros appareils électroménagers, il appartient donc au client demandeur de s'assurer de la mise a disposition, pour le contrôleur, de tous les moyens d'accès nécessaires a sa mission (trappe de visite et d'accès aux combles, clés des locaux et des placards, dépose de couverture, etc....).

- toutes les parties situées derrière les cloisons, les cloisons de doublages, également les parties situées entre

les sous plafonds et les planchers, d'éléments en coffrant, la zone isolante entre les faces intérieures des murs

périphériques et des doublages, les poutres et solives en coffrées ou prises entre les parquets et les plafonds ne peuvent être vérifiées que par sondages destructifs.

- ces sondages destructifs feront l'objet d'un devis complémentaire a cette mission, accepte et signe par le donneur d'ordre qui fera son affaire des travaux de restauration de ces sondages destructifs.

- les visites a l'intérieur des conduits de cheminée, puits, réservoirs enterrés, regards enterrés, fosses septiques, cuves a mazout, etc. Sont exclus de la mission compte tenu de leur exigüité ou de leur dangerosité.

- de plus, du fait que ce rapport d'état est établi a l'avant contrat pour informer les futurs acquéreurs du bien,

et afin de permettre la levée des réserves sur les parties d'ouvrages non visitées ou non accessibles lors de notre visite initiale (paragraphe : , identification des bâtiments ou parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification , et , identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont

pas été examinés et justification , le contrôleur reste à la disposition des futurs acquéreurs dans le cadre d'une

Mission complémentaire afin de contrôler à nouveau le bien , en leur présence sous réserve que les lieux soient

Accessibles complètement et que des contrôles destructifs soient autorisés (arrachage des papiers peints, Moquette, plâtres, lambris, doublages de murs, habillages et embellissements divers, etc....)

- la responsabilité de la **SOCIETE AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS** ne pourra être mise en cause si des travaux de rénovation effectuent

Après ce rapport d'état : (découverte de toitures, dépose de contre cloisons, plinthes, parquets, habillages

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant**G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire

Liste détaillée des composants hors termites :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Résultats du diagnostic d'infestation d'agents de dégradation biologique
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Maître MAYER RAGOT OFFICE MAYER TANAPIN

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : 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.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT**
13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Visite effectuée le **21/11/2024**.

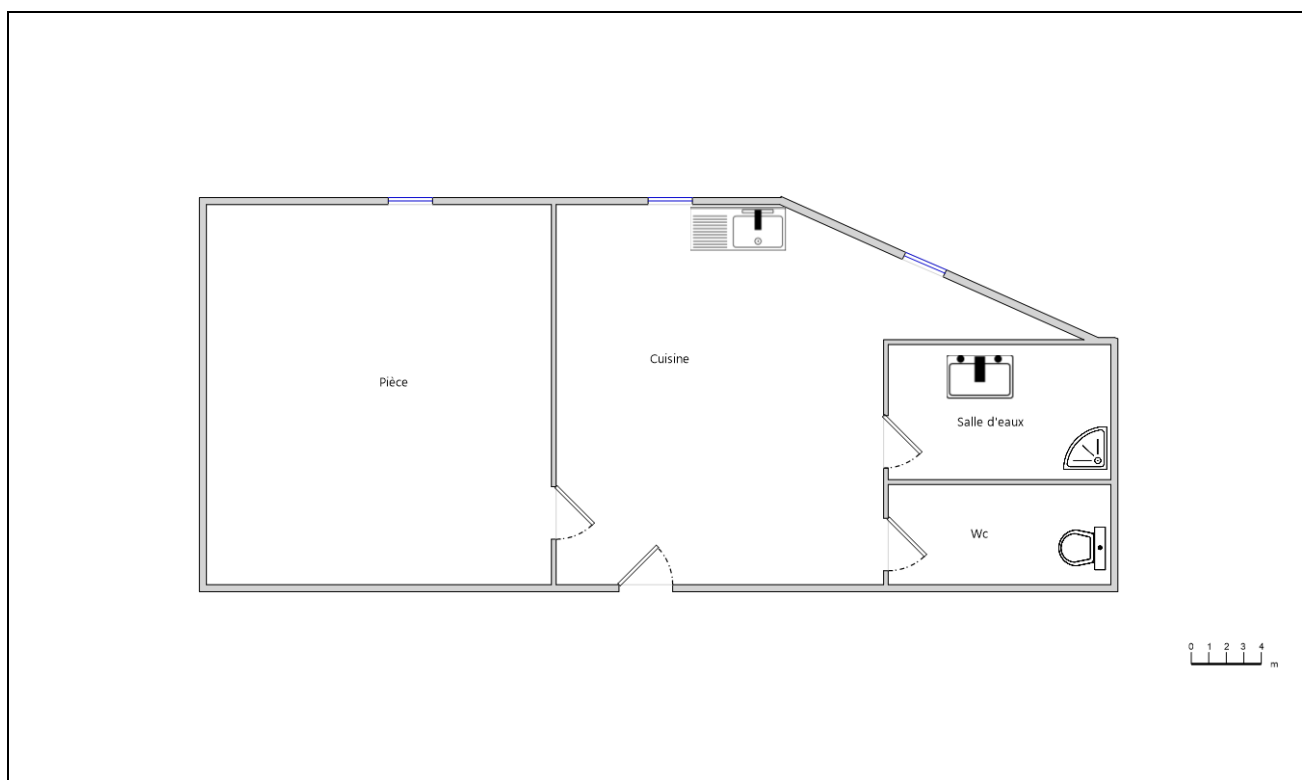
Fait à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**

Par : **BOBÉE ÉRIC**

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6, Chemin Beauséjour
97410 SAINT PIERRE
Tél: 06 93 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / A

ssurance / Attestation sur l'honneur



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-compétences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintignon, 57 100 THIONVILLE

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur

ARK ASSUR ST PIERRE
81BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE

☎ : 0262 252 894

agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**

Numéro du contrat : **CA000000277573**

40510 - Allianz Actif Pro

**Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024**

L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro

Attestation d'assurance

Allianz atteste que :

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):

Diagnosticteur immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE , le 21 juin 2024

Votre Agent Général

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ; b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24/IMO/0564
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 00
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

..... **Appartement 4**

Commune : **97470 ST BENOIT**

Département : **La Réunion**

Référence cadastrale : **Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Année de construction : **2000/2010**

Année de l'installation : **2000/2010**

Distributeur d'électricité : **EDF**

Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

..... **97400 ST DENIS**

Téléphone et adresse internet : **Non communiqués**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais**

..... **97400 ST DENIS**

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

..... **97410 SAINT PIERRE**

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **16/03/2020** jusqu'au **15/03/2027**. (Certification de compétence **C2019-SE09-022**)

D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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 ;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- ☒ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☒ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- ☒ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- ☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☒ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☐ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☒ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- ☐ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☐ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- ☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- ☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernant :

- ☒ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- ☒ Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- ☒ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.		
B1.3 h	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est situé dans un emplacement accessible par une trappe.		
B1.3 i	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé dans une armoire, un tableau, un placard ou une gaine dont la porte est fermée à l'aide d'une clé ou d'un outil.		
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.		
B3.3.1 d	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.		
B3.3.1 e	Alors qu'une étiquette mentionne l'absence de prise de terre dans l'immeuble collectif, l'ensemble de l'installation n'est pas protégé par au moins un dispositif différentiel 30 mA et/ou il n'existe pas de liaison équipotentielle supplémentaire en cuisine.		
B3.3.6 b	Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection.		
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, d'au moins un circuit est insuffisante.		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).		
B5.3 b	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la section de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire est insuffisante.		
B5.3 d	Locaux contenant une baignoire ou une douche : au moins une connexion du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, à un élément conducteur et/ou une masse et/ou une broche de terre d'un socle de prise de courant n'assure un contact sûr et durable.		
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

- (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 numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.
- (*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. – Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. – Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

Il est conseillé de faire réaalisier, dans les meilleurs delai et par un instalateur qualifié, les travaux permettant de lever aux moins les anomalies relevées

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques
- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.4 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

E3 g) La valeur mesurée de la résistance de la prise de terre depuis la partie privative n'est pas en adéquation avec la sensibilité du (ou des) dispositifs différentiels ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT - 13**
rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **21/11/2024**
Etat rédigé à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**

Signature du représentant :

Par : **BOBÉE ÉRIC**

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6 Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tél: 0693 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	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.
B.2	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.
B.3	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.
B.4	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.

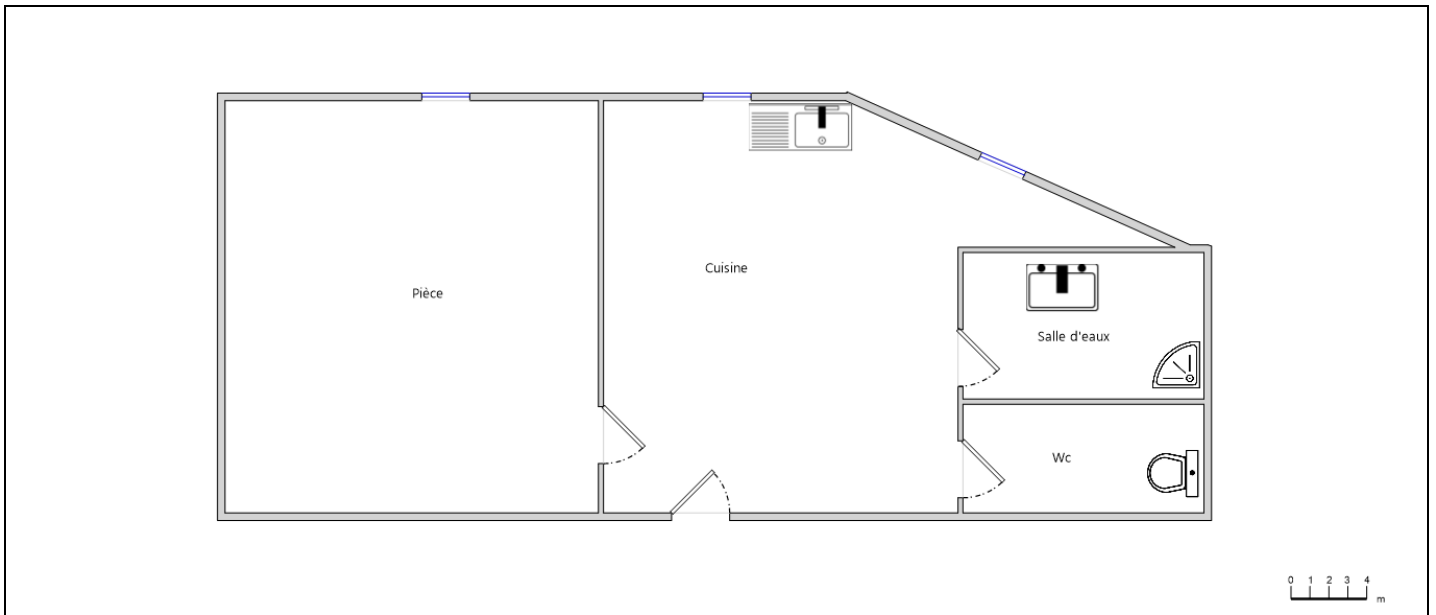
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones 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.
B.7	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...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	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 de protection suffisant.
J. - Informations complémentaires	
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis des 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.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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 : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à puits : 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 fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur

ARK ASSUR ST PIERRE
81 BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE
☎ : 0262 252 894
agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**
Numéro du contrat : **CA000000277573**
40510 - Allianz Actif Pro
Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024
L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro**Attestation d'assurance**

Allianz atteste que :

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):

Diagnostic immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE, le 21 juin 2024

Votre Agent Général



WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintign, 57 100 THIONVILLE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/IMO/0564
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 00
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **La Réunion**
Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**
Appartement 4
Commune : **97470 ST BENOIT**
Références cadastrales non
communiquées Parcelle(s) n° : NC
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro Non communiqué

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**
Adresse : **8 Rue Labourdonnais**
97400 ST DENIS

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître**
MAYER RAGOT
Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**
97400 ST DENIS

Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans**
démontage ni destruction

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**
Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**
97410 SAINT PIERRE
Numéro SIRET : **884 457 144**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Alliance Pro Active**
Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 41,50 m² (quarante et un mètres carrés cinquante)

Résultat du repérage

Date du repérage : 21/11/2024

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Liste des pièces non visitées : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Maître MAYER RAGOT OFFICE MAYER TANAPIN

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Cuisine	17,38	17,38	
Salle d'eaux	2,22	2,22	
Wc	1,7	1,7	
Pièce	20,2	20,2	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

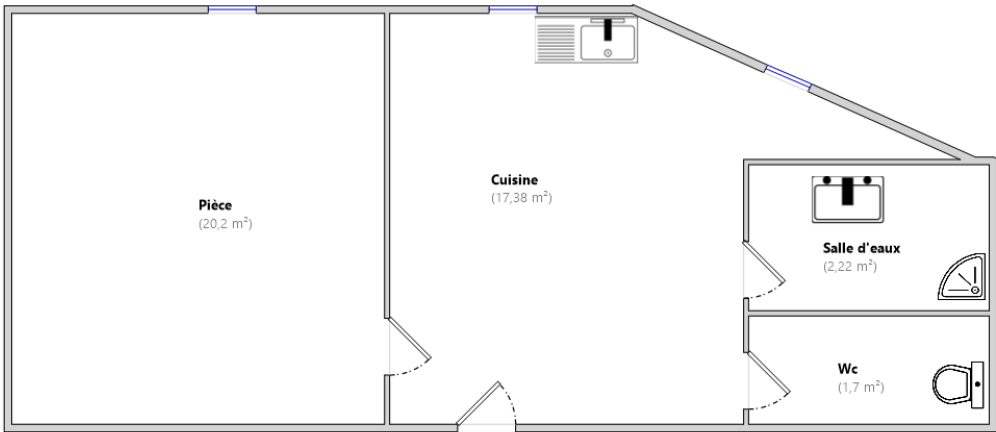
Surface loi Carrez totale : 41,50 m² (quarante et un mètres carrés cinquante)

Surface au sol totale : 41,50 m² (quarante et un mètres carrés cinquante)

Fait à SAINT PIERRE, le 22/11/2024

Par : BOBÉE ÉRIC

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6 Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tel: 06 93 85 72 69
RGS: 884 457 144 - NAF: 7120B





AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Résumé de l'expertise n° 24/IMO/0566

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse :**101 Rue Amiral Bouvet**

Apparement 3

Commune :**97470 ST BENOIT**

Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Prestations	Conclusion
Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
Mesurage (surface Loi Carrez)	Superficie Loi Carrez totale : 40,46 m ² Surface au sol totale : 40,46 m ²



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 24/IMO/0566
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Temps passé sur site : 01 h 50

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **La Réunion**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

Appareillement 3

Commune : **97470 ST BENOIT**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

..... **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral.**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais 97400 ST DENIS**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

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

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

97400 ST DENIS

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

97410 SAINT PIERRE

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Certification de compétence **C2019-SE09-022** délivrée par : **WE.CERT**, le **15/03/2020**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Cuisine,
Séjour,****Salle d'eaux,
Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Cuisine	Sol - Carrelage Mur - Enduit, faïence Plafond - Placoplâtre Fenêtre(s) en pvc Porte(s) en métal de couleur Plinthes en carrelage	Absence d'indice *
Séjour	Sol - Carrelage Mur - Enduit Plafond - Placoplâtre Fenêtre(s) en pvc Porte(s) en métal de couleur Plinthes en carrelage	Absence d'indice *
Salle d'eaux	Sol - Carrelage Mur - Enduit, faïence Plafond - Placoplâtre Porte(s) en bois	Absence d'indice *
Wc	Sol - Carrelage Mur - Enduit, faïence Plafond - Placoplâtre Porte(s) en bois	Absence d'indice *

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre *Nasutitermes* présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

- la recherche est effectuée au moyen d'observations visuelles et sondages légers.

- le propriétaire ou le chef d'établissement n'a pas donné l'autorisation au contrôleur de détériorer ou déposer

les revêtements de sols ou muraux lambris, habillages, doublages, coffrages, contre cloisons, espaces entre les planchers et les plafonds des différents niveaux, habillage périphérique des piscines (teck ; lambourde etc...) ainsi que les déplacements du mobilier, le soulèvement de l'isolation de toiture et les déplacements des

gros appareils électroménagers, il appartient donc au client demandeur de s'assurer de la mise a disposition, pour le contrôleur, de tous les moyens d'accès nécessaires a sa mission (trappe de visite et d'accès aux combles, clés des locaux et des placards, dépose de couverture, etc....).

- toutes les parties situées derrière les cloisons, les cloisons de doublages, également les parties situées entre

les sous plafonds et les planchers, d'éléments en coffrant, la zone isolante entre les faces intérieures des murs

périphériques et des doublages, les poutres et solives en coffrées ou prises entre les parquets et les plafonds ne peuvent être vérifiées que par sondages destructifs.

- ces sondages destructifs feront l'objet d'un devis complémentaire a cette mission, accepte et signe par le donneur d'ordre qui fera son affaire des travaux de restauration de ces sondages destructifs.

- les visites a l'intérieur des conduits de cheminée, puits, réservoirs enterrés, regards enterrés, fosses septiques, cuves a mazout, etc. Sont exclus de la mission compte tenu de leur exigüité ou de leur dangerosité.

- de plus, du fait que ce rapport d'état est établi a l'avant contrat pour informer les futurs acquéreurs du bien,

et afin de permettre la levée des réserves sur les parties d'ouvrages non visitées ou non accessibles lors de notre visite initiale (paragraphe : , identification des bâtiments ou parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification , et , identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont

pas été examinés et justification , le contrôleur reste à la disposition des futurs acquéreurs dans le cadre d'une

Mission complémentaire afin de contrôler à nouveau le bien , en leur présence sous réserve que les lieux soient

Accessibles complètement et que des contrôles destructifs soient autorisés (arrachage des papiers peints, Moquette, plâtres, lambris, doublages de murs, habillages et embellissements divers, etc....)

- la responsabilité de la **SOCIETE AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS** ne pourra être mise en cause si des travaux de rénovation effectuent

Après ce rapport d'état : (découverte de toitures, dépose de contre cloisons, plinthes, parquets, habillages

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant**G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

Liste détaillée des composants hors termites :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Résultats du diagnostic d'infestation d'agents de dégradation biologique
Néant	-	-

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SELARL HIROU SARL GARAGE SCF

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : 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.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT**
13 rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Visite effectuée le **21/11/2024**.

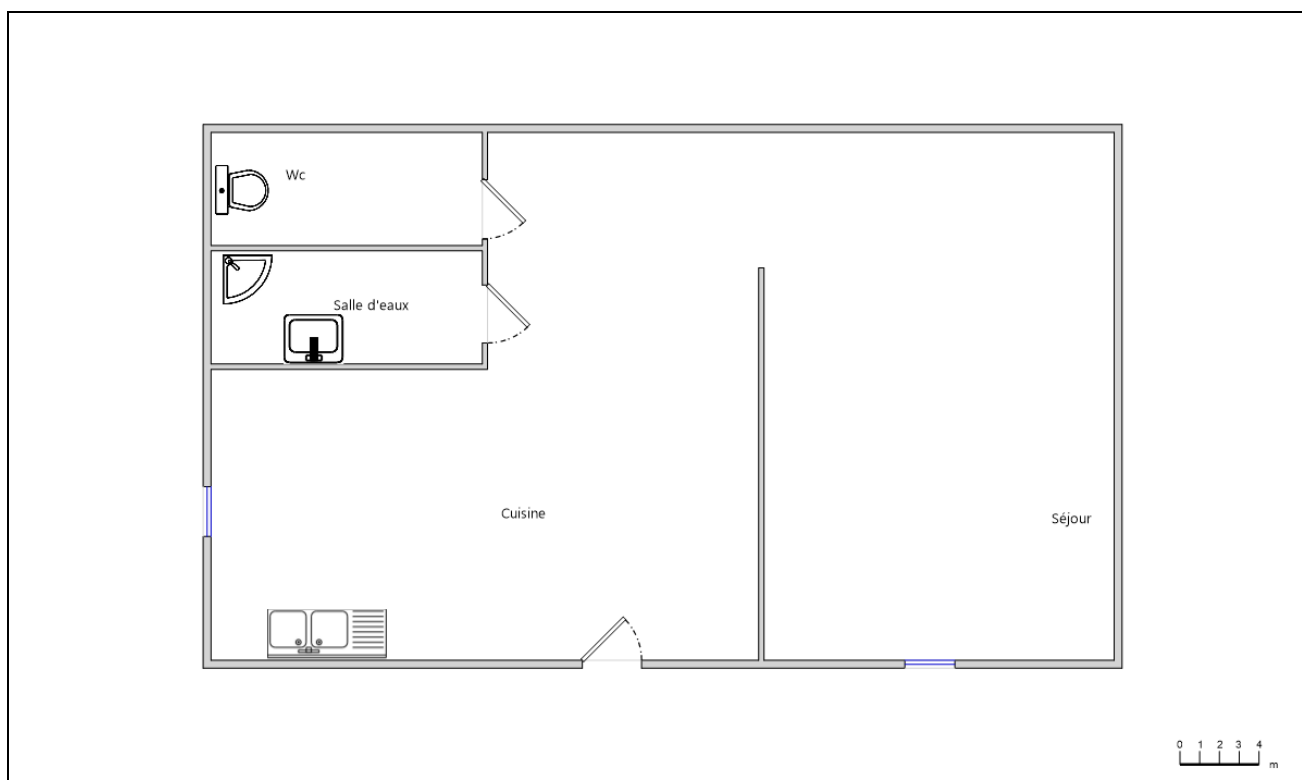
Fait à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**

Par : **BOBÉE ÉRIC**

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6, Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tél: 06 93 85 72 69
RCS: 884 457 144 - NAF: 7120B

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Annexe – Ordre de mission / A

ssurance / Attestation sur l'honneur



Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-compétences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintignon, 57 100 THIONVILLE

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur

ARK ASSUR ST PIERRE
81BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE

☎ : 0262 252 894

agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**

Numéro du contrat : **CA000000277573**

40510 - Allianz Actif Pro

**Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024**

L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro

Attestation d'assurance

Allianz atteste que :

Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):

Diagnosticteur immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement

est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE , le 21 juin 2024

Votre Agent Général

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ; b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24/IMO/0566
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**

Adresse : **101 Rue Amiral Bouvet**

Appareillement : **Appareillement 3**

Commune : **97470 ST BENOIT**

Département : **La Réunion**

Référence cadastrale : **Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro Non communiqué**

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Année de construction : **2000/2010**

Année de l'installation : **2000/2010**

Distributeur d'électricité : **EDF**

Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT**

Adresse : **57 RUE MAZAGRAN**

..... **97400 ST DENIS**

Téléphone et adresse internet : **Non communiqués**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **SELARL HIROU SARL GARAGE SCF**

Adresse : **8 Rue Labourdonnais**

..... **97400 ST DENIS**

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BOBÉE ÉRIC**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Adresse : **6 Chemin Beauséjour Terre Sainte**

..... **97410 SAINT PIERRE**

Numéro SIRET : **884 457 144 00019**

Désignation de la compagnie d'assurance : **Alliance Pro Active**

Numéro de police et date de validité : **CA000000277573 - 05/06/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **16/03/2020** jusqu'au **15/03/2027**. (Certification de compétence **C2019-SE09-022**)

D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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 ;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité**E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- ☐ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité **comporte 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). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- ☒ 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- ☒ 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- ☒ 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- ☐ 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☐ 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- ☐ 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- ☐ 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- ☐ 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- ☐ 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- ☐ 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- ☒ Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- ☒ Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- ☐ Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B1.3 b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.		
B1.3 h	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est situé dans un emplacement accessible par une trappe.		
B1.3 i	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé dans une armoire, un tableau, un placard ou une gaine dont la porte est fermée à l'aide d'une clé ou d'un outil.		
B2.3.1 h	Au moins un dispositif de protection différentielle ne fonctionne pas pour son seuil de déclenchement.		
B3.3.6 b	Au moins un élément conducteur tel que canalisations métalliques de liquides, de gaz ou de conditionnement d'air est utilisé comme conducteur de protection.		
B3.3.6 c	La section du conducteur de protection, d'au moins un circuit est insuffisante.		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(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 numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. - Constatations diverses

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées.

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :

Il est conseillé de faire rééaliser, dans les meilleurs delai et par un instalateur qualifié, les travaux permettant de lever aux moins les anomalies relevées

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques

- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B3.3.4 d	B3 - Prise de terre et installation de mise à la terre Article : Qualité satisfaisante des connexions visibles du conducteur de liaison équipotentielle principale sur éléments conducteurs	
B5.3 b	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Section satisfaisante de la partie visible du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	
B5.3 d	B5 - Liaison équipotentielle supplémentaire (LES) dans chaque local contenant une baignoire ou une douche Article : Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et masses	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT - 13** rue de Saintignon 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

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

Visite effectuée le : **21/11/2024**

Etat rédigé à **SAINT PIERRE**, le **22/11/2024**

Signature du représentant :

Par : **BOBÉE ÉRIC**

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6, Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tél: 0693 85 72 69
RGS: 884 457 144 - NAF: 7120B

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

Correspondance
avec le groupe
d'informations (1)

Objectif des dispositions et description des risques encourus

I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

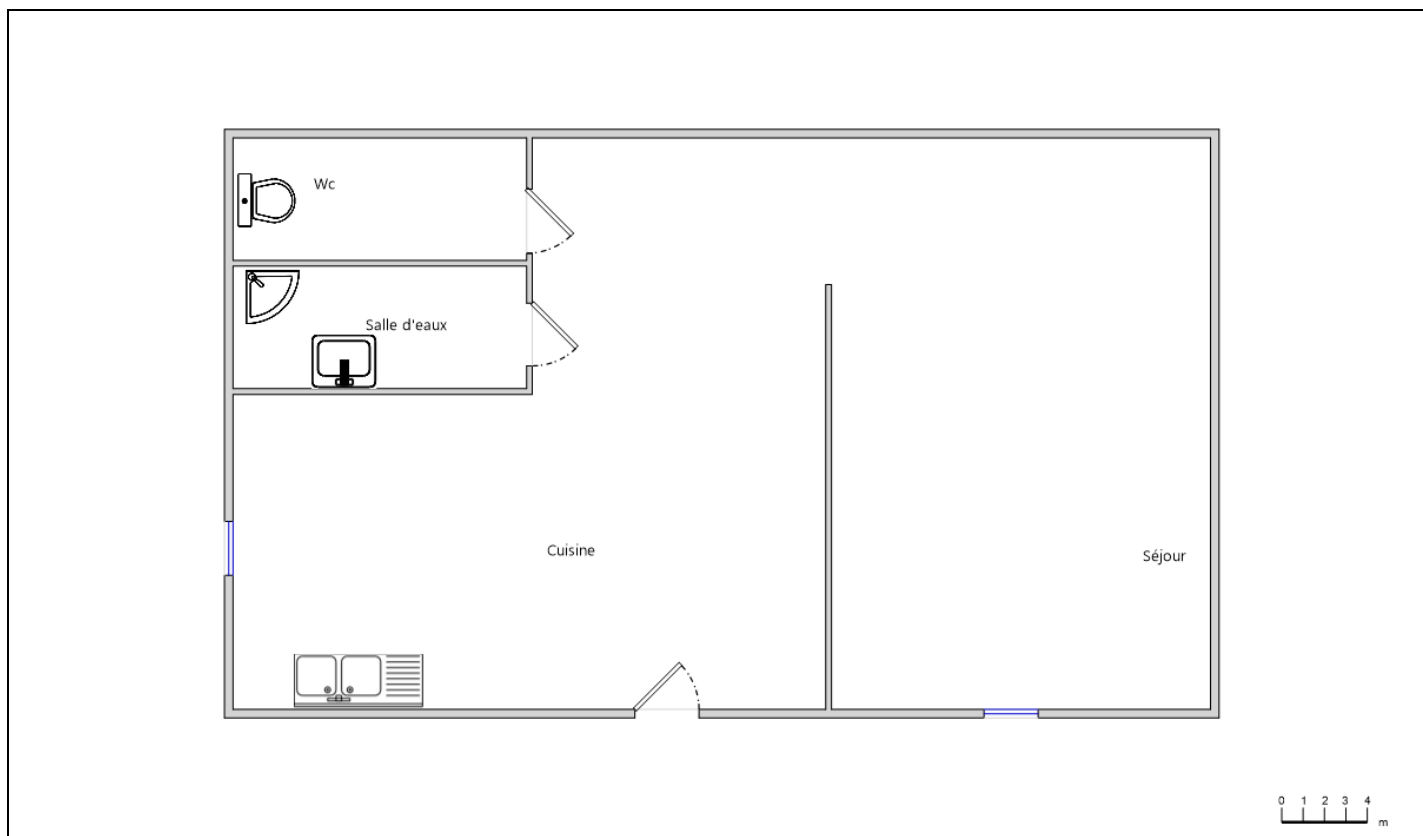
J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	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.
B.2	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.
B.3	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.
B.4	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.
B.5	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.
B.6	Règles liées aux zones 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.
B.7	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...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	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.
B.9	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.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble 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 : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
	Socles de prise de courant de type à puits : 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 fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ARK ASSUR
121 ROUTE DE L'EPERON
97435 ST GILLES LES HAUTS
N° ORIAS 15001417
site internet : www.orias.fr
ACPR 4 place de Budapest – CS 92459 – 75436 Paris
Cedex

Société par Actions Simplifiée
Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS
6, CHEMIN BEAUSEJOUR
97410 ST PIERRE

Votre interlocuteur
ARK ASSUR ST PIERRE
81 BIS RUE DES BONS ENFANTS
97410 SAINT PIERRE
☎ : 0262 252 894
agencesaintpierre@arkassur.re

Référence client : **C1363285**
Numéro du contrat : **CA000000277573**
40510 - Allianz Actif Pro
Le renouvellement du présent contrat prend effet le 05/06/
2024
L'échéance principale du contrat est fixée au 05 juin

Allianz Actif Pro

Attestation d'assurance

Allianz atteste que :
Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
exerçant l'(les) activité(s) suivante(s):
Diagnosticteur immobilier : amiante plomb termites électricité gaz perf. énergétique assainissement
est titulaire d'un contrat Allianz Actif Pro n° CA000000277573 prévoyant les garanties suivantes :

- Assistance
- Responsabilité Civile Exploitation
- Responsabilité Civile Professionnelle
- Défense Pénale et Recours suite à accident

La présente attestation est valable, sous réserves du paiement des cotisations, du 5 juin 2020 au 4 juin 2025.

Elle ne saurait engager la Compagnie au -delà des conditions de garanties et des montants fixés au contrat auquel elle se réfère et n'implique qu'une présomption de garantie conformément à l'article L.112-3 du Code des assurances.

Toute adjonction autre que les cachet et signature du Représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à SAINT PIERRE , le 21 juin 2024

Votre Agent Général



WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 05»
REV 00

Décerné à : **BOBEE Eric**

Sous le numéro : **C2019-SE09-022**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION) **	X
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION) **	X
REALISATION DE L'AUDIT ENERGETIQUE ***	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ *	X
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB *	X
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION) *	Du 06/11/2024 Au 05/11/2031
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE) *	X
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM) *	Du 15/09/2022 Au 15/03/2027

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que les arrêtés applicables relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification réussie. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers opérations de contrôle/surveillance soient pleinement satisfaisants et sous réserve du respect des dispositions contractuelles. Ce certificat ne doit en aucun cas être reproduit ou falsifié. Toute tentative de copie ou de falsification sera passible de poursuites judiciaires conformément aux lois en vigueur. La validité de ce certificat est vérifiée par la présence des certifications concernées dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de WE-CERT (Qualit'Compétences) : www.qualit-competences.com

* Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

** Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'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.

*** Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L.126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

Délivré à Thionville, le 31/10/2024

Par WE-CERT
Président



WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintnign, 57 100 THIONVILLE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné ERIC BOBEE, opérateur de diagnostic et gérant de la société AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard d'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, repris ci-après, et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics immobiliers. Nos rapports sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Le cabinet de diagnostic a souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le cabinet de diagnostic et l'opérateur de diagnostic ne dispose d'aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Information réglementaire complémentaires :

Article L271-6 - Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article. **Article R271-1** - Pour l'application de l'article L. 271-6, il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences sont accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation est accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés. Un organisme certificateur ne peut pas établir de dossier de diagnostic technique.

Des arrêtés des ministres chargés du logement, de la santé et de l'industrie précisent les modalités d'application du présent article. **Article R271-2** - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. **Article R271-3** - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. **Article R271-4** - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait :

- a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 ;
- b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique en méconnaissance de l'article R. 271-1 ;
- c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6. La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal.



AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

www.aaadiagnosticsimmobiliers.com

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/IMO/0566
Date du repérage : 21/11/2024
Heure d'arrivée : 15 h 30
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : La Réunion Adresse : 101 Rue Amiral Bouvet Apparement 3 Commune : 97470 ST BENOIT Références cadastrales non communiquées Parcelle(s) n° : NC Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : , Lot numéro Non communiqué	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . SELARL HIROU SARL GARAGE SCF Adresse : 8 Rue Labourdonnais 97400 ST DENIS
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : OFFICE MAYER TANAPIN - Maître MAYER RAGOT Adresse : 57 RUE MAZAGRAN 97400 ST DENIS	Repérage Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : BOBÉE ÉRIC Raison sociale et nom de l'entreprise : AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS Adresse : 6 Chemin Beauséjour Terre Sainte 97410 SAINT PIERRE Numéro SIRET : 884 457 144 Désignation de la compagnie d'assurance : ... Alliance Pro Active Numéro de police et date de validité : CA000000277573 - 05/06/2024	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 40,46 m² (quarante mètres carrés quarante-six)

Résultat du repérage

Date du repérage : 21/11/2024

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant

Liste des pièces non visitées : Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) : SELARL HIROU SARL GARAGE SCF

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Cuisine	19,66	19,66	
Séjour	17,15	17,15	
Salle d'eaux	2,08	2,08	
Wc	1,57	1,57	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 40,46 m² (quarante mètres carrés quarante-six)

Surface au sol totale : 40,46 m² (quarante mètres carrés quarante-six)

Fait à SAINT PIERRE, le 22/11/2024

Par : BOBÉE ÉRIC

AAA DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
6 Chemin Beauséjour
97410 SAINT-PIERRE
Tel: 06 93 85 72 69
RGS: 884 457 144 - NAF: 7120B

