

Maître Jennifer [REDACTED]

Commissaire de Justice
21 Rue du Général Lambert
Local 1

97480 SAINT JOSEPH

☎ : 02 62 86 21 60

☎ : 02 62 66 27 34

✉ : accueil@[REDACTED]re

🏠 Paiement par carte bancaire

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
IBAN N°: FR 26 40031 01974 0000457498E 86
BIC : CDCGRFPXXX

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**
COPIE

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	300,25
Frais de déplacement (Art A444-48)	10,51
Total HT	310,76
TVA (8,50 %)	26,41
Total TTC	337,17
Acte dispensé de la taxe	



Références : V – 4394
Mandat n° 12 - PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE: SAMEDI VINGT ET UN OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

A LA DEMANDE DE :

SA BNP PARIBAS, inscrite sous le N° 662042449 au registre du commerce et des sociétés de Paris, dont le siège social est à (75009) PARIS 9ÈME Cedex, 16 Boulevard des Italiens, agissant par son président directeur général

Ayant pour avocat postulant constitué Maître Victor MARGERIN du Cabinet Thierry GANGATE, avocat au barreau de ST PIERRE, y demeurant 43 rue du Presbytère 97410 SAINT PIERRE DE LA REUNION au Cabinet duquel domicile est élu,

Et pour Avocat plaident Maître Florence CHARVOLIN, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant à LYON 69432 CEDEX 03 Immeuble le Britannia Bât A 20 Boulevard Eugène Deruelle,

EN VERTU :

- D'une copie exécutoire notariée en date du 11 octobre 2007 reçue par Maître Frédéric AUBERT notaire associé membre de la SCP dénommée « Frédéric AUBERT et Kate HO KIN » titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion) 32 rue Luc Lorion ; contenant prêt n°02152-601436/83 de la BNP PARIBAS à Monsieur XX d'un montant de 93 203.00 € remboursable en 240 mensualités au taux de 4.10% l'an, outre frais.
- D'un privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle selon acte de Maître Frédéric AUBERT , Notaire en date du 11 octobre 2007 publiés le 8 novembre 2007 au SPF de ST DENIS DE LA REUNION volume 2007 V 2659
- D'un commandement de payer valant saisie délivré en date du 18 novembre 2022 par acte du ministère de Maître David VICCI, Huissier de justice associé au sein de la SARL EXACT, titulaire de deux offices d'Huissier de justice à STRASBOURG, dont le siège social est 27 avenue des Vosges 67000 STASBOURG demeuré infructueux,

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'Exécution,

Je, Jennifer [REDACTED] Commissaire de Justice (ex Huissier de Justice) à SAINT-JOSEPH (REUNION), demeurant 21 rue du Général Lambert -Local 1, soussignée,

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transportée ce jour à l'adresse suivante :

74 rue Victor Hugo, Résidence les Bois Noirs, Bâtiment C , Appartement numéro 49 situé au deuxième étage

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Mr XXX

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente par suite de la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 20 septembre 2023.

Là étant, assisté de :

- Monsieur XXX en qualité de professionnel qualifié opérateur en diagnostics immobiliers,
- Monsieur XXX locataire de l'appartement ainsi déclaré auquel j'ai décliné mes nom, prénom, qualité, présenté ma carte professionnelle et exposé l'objet de ma mission,

J'ai procédé à la description suivante :

I- DESCRIPTION GENERALE DU BIEN

Sur la commune de SAINT-JOSEPH, 74 rue Victor Hugo.

1) Présentation du bien

a. Désignation générale de l'immeuble

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence les Bois Noirs » situés à SAINT-JOSEPH.

Ce lot est cadastré tel qu'indiqué dans le commandement de payer valant saisie soit :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
BX	1473	74 RUE VICTOR HUGO	00ha 53a 76ca

b. Désignation des biens et droits immobiliers mis en vente :

- Le lot 48 (quarante-huit) : bâtiment C, 2^{ème} étage, un appartement comprenant séjour avec kichenette, salle de bains avec toilette, varangue et entrée.
Et les mille cinq cent quarante-deux cent millièmes de quote part de parties générales (1542/100 000èmes)
- Le lot 101 (cent un) : un parking extérieur et les neuf cent millièmes de quote part des parties générales (9/100 000èmes)

c. Précision :

L'Etat descriptif de division et le Règlement de copropriété ont été reçus par Maître Frédéric AUBERT notaire associé membre de la SCP dénommée « Frédéric AUBERT et Kate HO KIN » titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion) 32 rue Luc Lorion, suivant acte du 09 juillet 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ST PIERRE le 06 août 2007 volume 2007 P n°4391.

Et constitution de servitude de passage :

- Fonds servant : BX 1473
- Fond dominant : BX 1474.

2) Origine de propriété

Les biens appartiennent à Monsieur XXX pour les avoir acquis en pleine propriété de la manière suivante :

De la société REV SARL au capital de 15 000.00 euros dont le siège social est à ST JOSEPH (97480), 15 rue Jean Cocteau ZAC des Grègues immatriculée au RCS de ST PIERRE sous le numéro 480 615 558, suivant acte de vente de Maître Frédéric AUBERT notaire associé membre de la SCP dénommée « Frédéric AUBERT et Kate HO KIN » titulaire d'un office notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion) 32 rue Luc Lorion, en date du 11 octobre 2007, dont une copie

authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ST PIERRE le 08 novembre 2007 volume 2007Pn°6199.

3) Conditions d'occupation

L'appartement est loué par Monsieur X depuis 2019. Monsieur xx occupe l'appartement seul. Ce dernier m'indique que le bien est géré par l'agence CYTIA IMMOBILIER et qu'il verse un loyer mensuel de 343 euros environ.

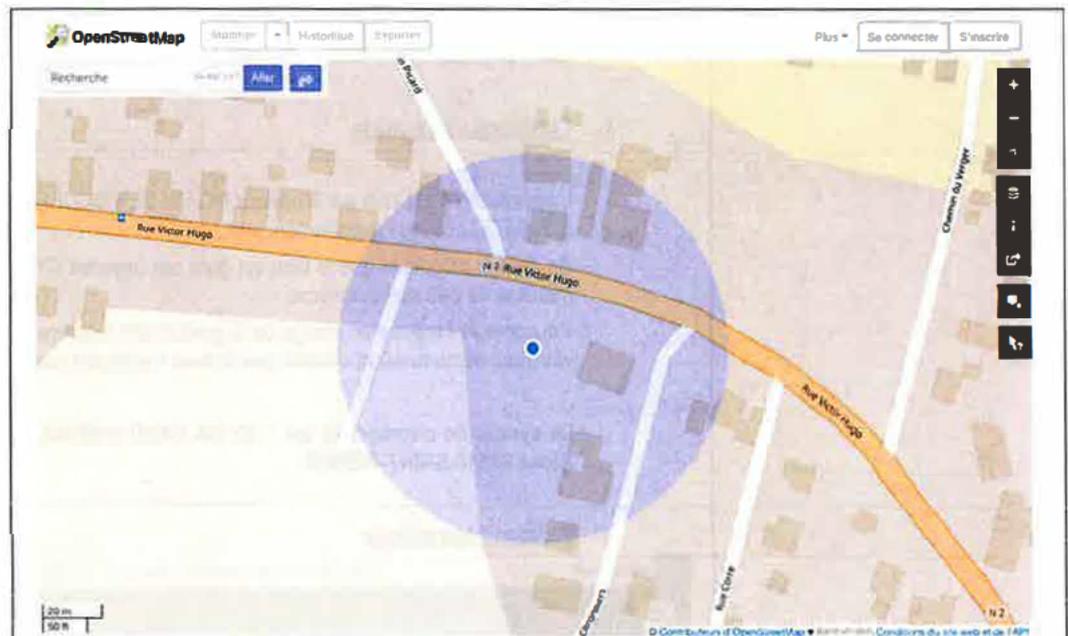
J'ai contacté l'agence en charge de la gestion afin d'obtenir le montant de la taxe foncière payée en vain, ces derniers m'ont déclaré que celle-ci n'était pas communiquée par le propriétaire.

Le syndic de copropriété est : CYTIA SAINT-PIERRE, 3 rue François de Mahy, Résidence Aloes 97410 SAINT-PIERRE.

4) Situation géographique



1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



2. Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

L'appartement se trouve dans l'ensemble immobilier dénommé « Résidence les Bois Noirs » située à environ deux kilomètres du centre-ville, de la Poste et de la Mairie de SAINT-JOSEPH et trois kilomètres du centre commercial LES TERRASS.

La résidence est située à proximité de la rivière LANGEVIN, site touristique.

La résidence est située à proximité des écoles primaire et maternelle de Langevin. La ville de SAINT-JOSEPH dispose de trois collèges à une distance maximale de 10 minutes en voiture dudit bien et de quatre lycées.

La résidence est située sur la rue Victor Hugo à SAINT-JOSEPH, soit la route nationale 2 menant vers l'Est à SAINT-PHILIPPE et vers l'Ouest à PETITE-ILE.

L'appartement est situé au deuxième étage du bâtiment C, sans ascenseur, de la résidence « Les Bois Noirs », résidence sécurisée par deux portails automatiques coulissants télécommandés et portillons avec accès « Vigik ».

La résidence est équipée d'une piscine accessible aux résidents.



1. (21/10/2023 08:43:17)

GPS : Latitude= 21.38074, Longitude=55.64212, Altitude=61.87 m, Angle:44.18°
Précision verticale=5.40m, Précision horizontale=10.91m, Heure GMT=2023 10 21 04:43:17.



2. (21/10/2023 08:41:51)

GPS : Latitude=-21.38052, Longitude=55.64181, Altitude=62.53 m, Angle:33.95°
Précision verticale=6.38m, Précision horizontale=12.54m, Heure GMT=2023 10 21 04:41:51.



3. (21/10/2023 08:42:37)

GPS : Latitude= 21.38058, Longitude=55.64190, Altitude=62.34 m, Angle:48.33°
Précision verticale=4.59m, Précision horizontale=9.52m, Heure GMT=2023-10 21 04:42:37.

II- DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN

De manière générale, les superficies des pièces ci-après décrites sont mentionnées dans le dossier de diagnostic technique joint au présent acte ainsi que les résultats des diagnostics des installations électriques et de l'état de la présence de termites.

Le studio dont il s'agit comprend depuis la porte palière :

1) Couloir

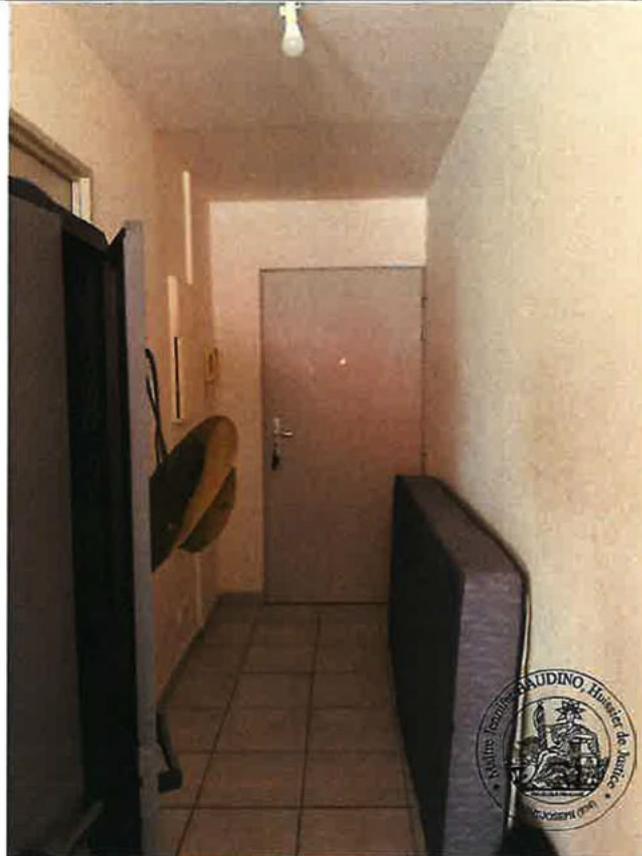
Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les parois murales sont peintes, en état d'usage normal mais comportent quelques traces brunâtres.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

Le couloir est équipé de :

- Une porte palière
- Une prise électrique
- Une prise optique (fibre)
- Un tableau électrique
- Un point lumineux au plafond



1. (21/10/2023 08:57:05)

GPS : Latitude=-21.38077, Longitude=55.64225, Altitu de=58.53 m, Angle:164.47°

Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=18.05m, Heure GMT=2023 10 21 04:57:04.

2) Pièce principale

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les parois murales sont peintes, en état d'usage normal mais comportent quelques traces brunâtres.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

La pièce principale est équipée de :

- Une baie coulissante deux vantaux en aluminium en état d'usage normal
- Un ensemble de prises et interrupteurs
- Un espace kitchenette en état d'usage normal , équipée d'une crédence carrelée et d'une paillasse en bois comprenant :
 - un évier en inox encastré (un bac), en état d'usage normal,
 - deux meubles bas composés d'un placard et deux tiroirs, en état d'usage normal,
 - deux meubles hauts soit un meuble placard avec deux portes et un meuble ouvert, en état d'usage normal,
 - Une plaque de cuisson dont un feux est hors d'usage,
 - Une hotte hors d'usage,
- Un climatiseur mural hors d'usage,
- Deux points lumineux au plafond



1. (21/10/2023 08:56:43)

GPS : Latitude=-21.38068, Longitude=55.64225, Altitude=58.53 m, Angle:79.86°
Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=20.87m, Heure GMT=2023 10 21 04:56:43.



2. (21/10/2023 08:56:48)

GPS : Latitude= 21.38069, Longitude=55.64225, Altitude=58.54 m, Angle:79.86°
Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=18.07m, Heure GMT=2023 10 21 04:56:44.



3. (21/10/2023 08:56:13)

GPS : Latitude= 21.38073, Longitude=55.64225, Altitude=58.51 m, Angle:289.30°

Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=9.22m, Heure GMT=2023 10 21 04:56:06.

3) Salle de bains

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Dans la douche, les parois murales sont carrelées et en état d'usage normal . Dans le reste de la pièce, les parois murales sont peintes et en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture et en état d'usage normal.

La salle de bains est équipée :

- D'une porte intérieure en état d'usage normal
- D'un ensemble de prises et interrupteurs en état d'usage normal
- D' une vasque et d'un meuble sous vasque en état d'usage normal
- D'un miroir avec luminaires fixés sur un bandeau au-dessus du miroir
- D'un bac à douche
- De toilettes avec réservoir en état d'usage normal
- D'un Chauffe-eau à accumulation d'eau chaude en état d'usage normal



1. (21/10/2023 09:01:05)

GPS : Latitude= 21.38069, Longitude=55.64224, Altitude=58.52 m, Angle:214.38°
Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=17.98m, Heure GMT=2023-10 21 05:01:04.



2. (21/10/2023 09:01:11)

GPS : Latitude= 21.38069, Longitude=55.64224, Altitude=58.50 m, Angle:86.23°
Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=20.10m, Heure GMT=2023 10 21 05:01:10.



3. (21/10/2023 09:01:37)

GPS : Latitude= 21.38068, Longitude=55.64224, Altitude=58.52 m, Angle:37.35°

Précision verticale=35.00m, Précision horizontale=17.97m, Heure GMT=2023 10 21 05:01:33.

4) Le balcon

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les parois murales sont recouvertes de peinture rouge en état d'usage normal.

Le plafond est recouvert de peinture et comportent des traces de brunâtres.

Les garde-corps est composé d'un petit muret et de trois barres métalliques.

Le balcon est accessible par la baie vitrée coulissante de la pièce principale, le moteur de la climatisation de l'appartement est fixé sur le mur du balcon.

Le balcon est équipé d'un point lumineux étanche au plafond.

5) Place de parking

L'appartement dispose d'une place de parking aérienne dans le parking sécurisé, soit la place numéro 46. Pour précision, on peut distinguer deux parkings dans la résidence à deux niveaux différents, le terrain étant pentu, la place parking se situe au niveau le plus bas de ladite résidence.

oOo

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont annexées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal en 12 feuillets et 15 feuillets en annexe et pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 21/10/2023 à 08h40 , pour se terminer le 21/10/2023 à 9h10, pour une durée de 00h30 minutes.

JENNIFER BAUDINO





Dossier Diagnostic Technique

Numéro de dossier : 9982
Date du repérage : 21/10/2023

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ... La Réunion Adresse : Résidence bois noirs Apt N°49 - 74 rue Victor Hugo LANGEVIN Commune : 97480 ST JOSEPH Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 2ème étage, Lot numéro Non communiqué Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives</p>	<p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : ... Mme Adresse :</p>

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input type="checkbox"/> Diag. Assainissement
<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Diag. Piscine
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input type="checkbox"/> Diag. plomb dans l'eau
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité
<input type="checkbox"/> Contrôle Périodique Amiante	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input type="checkbox"/> D.Technique DTG
<input type="checkbox"/> Amiante HAP	<input type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique
<input type="checkbox"/> Strategie Dossier Amiante	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input type="checkbox"/> Diag. Radon
<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input type="checkbox"/> Plomb avant Travaux	<input type="checkbox"/> Vérif. accessibilité handicapé
<input type="checkbox"/> Mold Inspection	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Diag. Performance Numérique



Résumé de l'expertise n° 9982

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 : **Résidence bois noirs Apt N°49 - 74 rue Victor Hugo LANGEVIN**

Commune : **97480 ST JOSEPH**

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

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

2ème étage, Lot numéro Non communiqué

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

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.



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

Numéro de dossier : 9982
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 21/10/2023
Heure d'arrivée : 09 h 00
Temps passé sur site : 01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **La Réunion**
Adresse : **Résidence bois noirs Apt N°49 - 74 rue Victor Hugo LANGEVIN**
Commune : **97480 ST JOSEPH**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **2ème étage, Lot numéro Non communiqué**
Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC

Type de logement : **Appartement - Studio**

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

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH :

..... **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral (Arrêté préfectoral - N°801 SG/DICV/3)**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **Mme [REDACTED]**

Adresse :

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

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

Nom et prénom : **Mme [REDACTED]**

Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **ARMENGAUD Franck**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **EURL ARMENGAUD - RL DETECTION O.I**

Adresse : **11 Imm Rontaunay, 16 bis Rue Jean Chatel**
97400 SAINT-DENIS

Numéro SIRET : **51001037400013**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXIS**

Numéro de police et date de validité : **425R81393408 / 31/12/2023**

Certification de compétence **ODI-00134 version 13** délivrée par : **CESI CERTIFICATION, le 08/06/2023**

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 :

**Entrée,
Salon / Cuisine,**

**Balcon,
Salle d'eau / WC**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Placoplâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Placoplâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Huisserie porte - Métal	Absence d'indices d'infestation de termites
Salon / Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Placoplâtre et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Placoplâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Huisserie porte - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - panneaux contre-plaqués	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Huisserie porte - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau / WC	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Placoplâtre et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Placoplâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Huisserie porte - Métal	Absence d'indices d'infestation de termites

(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.

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.133-5 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. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

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.

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

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 L.133-5, L.133-6, L.271-4 à 6, R133-7 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) :

Sans accompagnateur

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

- la recherche est effectuée au moyen d'observations visuelles et sondages légers, conformément à la norme AFNOR NF P 03-201.
- 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 à disposition, pour le contrôleur, de tous les moyens d'accès nécessaires à 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 à cette mission, accepte et signé par le donneur d'ordre qui fera son affaire des travaux de restauration de ces sondages destructifs.
- les visites à l'intérieur des conduits de cheminée, puits, réservoirs enterrés, regards enterrés, fosses septiques, cuves à 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 à 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 du cabinet RL détection ne pourra être mise en cause si des travaux de rénovation effectués après ce rapport d'état : (découverte de toitures, dépose de contre cloisons, plinthes, parquets, habillages ou doublages de murs, dépose des revêtements de sols ou muraux lambris, habillages, doublages, coffrages, habillage périphérique des piscines (teck ; lambourde etc...) font apparaître des indices d'infestations de termites, alors que, avant ledit constat, aucun démontage dommageable des lieux n'aura été autorisé par écrit par les demandeurs ou si les accès, le retrait des tuiles, les débarras ou les déposes susmentionnées ainsi que les réserves d'exclusions de la mission n'auront été réalisés ou levées par le demandeur.

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.133 4 et R. 133 3 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 **CESI CERTIFICATION 1 avenue du Général de Gaulle Tour Pb 5 (6ème étage) 92074 Paris La Défense Cedex (détail sur www.info-certif.fr)***

Visite effectuée le **21/10/2023**.

Fait à **ST JOSEPH**, le **21/10/2023**

Par : **ARMENGAUD Franck**



Cachet de l'entreprise



Annexe – Croquis de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

ANNEXES



Ordre de mission

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input type="checkbox"/> Diag. Assainissement
<input type="checkbox"/> Constat amiante avant vente	<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Diag. Piscine
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Diag. Installations Gaz
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions	<input type="checkbox"/> Diag. plomb dans l'eau
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Diag. Installations Electricité
<input type="checkbox"/> Contrôle Périodique Amiante	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input type="checkbox"/> D.Technique DTG
<input type="checkbox"/> Amiante HAP	<input type="checkbox"/> Métrage (Surface Habitable)	<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique
<input type="checkbox"/> Strategie Dossier Amiante	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input type="checkbox"/> Diag. Radon
<input type="checkbox"/> Diagnostic de Performance Energétique	<input type="checkbox"/> Plomb avant Travaux	<input type="checkbox"/> Vérif. accessibilité handicapé
<input type="checkbox"/> Mold Inspection	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Diag. Performance Numérique
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)		
Type : Propriétaire		
Nom / Société : Mme [REDACTED]		
Adresse :		
Téléphone :		
Port. :		
Mail :		
Désignation du propriétaire	Désignation du ou des bâtiments	
Nom / Société : Mme [REDACTED]	[REDACTED] : Résidence bois noirs Apt N°49 - 74	
Adresse :	 rue Victor Hugo LANGEVIN	
CP :	Code Postal :... 97480	
Ville :	Ville : ST JOSEPH	
Tel : 02.62.66.27.34 06.92.34.14.19	Département :. La Réunion	
Mail :	Précision : 2ème étage	
Mission		
Personne à contacter (avec tel) : .. Sans accompagnateur		
Type de bien à expertiser : Habitation (partie privative d'immeuble)		
Catégorie du bien : (IGH/ERP) Autres		
Date du permis de construire : 2006		
Section cadastrale : Section cadastrale : NC, Parcelle(s) n° : NC		
Numéro de lot(s) : Non communiqué		
Lots rattachés : <input type="checkbox"/> Cave , <input type="checkbox"/> Garage , <input type="checkbox"/> Terrain , <input type="checkbox"/> Autre		
Périmètre de repérage : Ensemble des parties privatives		
Autres informations : <input type="checkbox"/> Ascenseur, <input type="checkbox"/> Animaux		
< 50 m²		
Remise des clefs :		
Date et heure de la visite : 21/10/2023 à 09 h 00 durée approximative 01 h 00		
Précisions :		
Locataire		
Nom / Société :		
Adresse :		
Code Postal :		
Ville :		
Téléphone :		
Mail :		

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

Facturation : Propriétaire Donneur d'ordre Notaire
Facturation adresse : Mme [REDACTED]
Destinataire(s) des rapports : Propriétaire Donneur d'ordre Notaire Agence
Destinataire(s) adresse : Mme [REDACTED] - -
Destinataire(s) e-mail :
Impératif de date :

Information relative à tout diagnostic :

- * Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- * Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- * Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- * Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- * Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- * En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- * Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

Fait à _____ le _____
Signature du donneur d'ordre :



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE RESPONSABILITE CIVILE EXPLOITATION

Référence: 4354509

NEXUS EUROPE SARL, en sa qualité de mandataire de certains Souscripteurs du Lloyd's et de Compagnies d'assurance par délégation de souscription No B1747230425 certifions que notre client :

FRANCK ARMENGAUD
16B, rue Jean Chatel
97400 Saint Denis

Est titulaire par notre intermédiaire d'un contrat de Responsabilité Civile Professionnelle et d'Exploitation sous le n° 425R81393408.

VALIDITÉ

LA PERIODE DE VALIDITE DE LA PRÉSENTE ATTESTATION S'ETEND DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

DESIGNATION DES ASSUREURS

Numéro de contrat	Garantie	Désignation et adresse des Assureurs
425R81393408 (n° mandat B1747230425)	responsabilité civile professionnelle	Assureur : AXIS Specialty Europe SE 100% Mount Herbert Court, 34 Upper Mount Street, Dublin 2, Irlande.

CHAQUE SYNDICAT S'ENGAGEANT CHACUN POUR SA PART ET NON L'UN POUR L'AUTRE. SANS SOLIDARITE ENTRE EUX.

ACTIVITÉS GARANTIES

- Expert Diagnostic immobilier effectuant les diagnostics précisés aux conditions spéciales

NEXUS EUROPE, SARL au capital de 10.000€, SIREN 795 369 818 RCS Paris, APE 6622Z, dont le siège social se situe 22 Avenue de la Grande Armée, 75017 PARIS, est réglementée par l'ACPR, 4 place de Budapest, CS 92 459, 75436 Paris Cedex 09, et est immatriculée au registre unique des intermédiaires en Assurance, Banque et Finance « ORIAS » sous le numéro 13010234. Pour plus d'information, consultez le site Web de l'ORIAS, catégorie "Courtier d'assurance ou de réassurance (COA)" à l'adresse <https://www.orias.fr/web/guest/search>. Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances.

CONDITIONS SPECIALES

CLAUSE EXPERT DIAGNOSTIC

Les missions de diagnostic garantis par ce contrat d'assurance sont les suivantes:

- Diagnostic amiante avant vente
- Diagnostic amiante avant/après travaux ou démolition
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Contrôle Périodique Amiante
- Diagnostic termites
- Etat parasitaire
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité
- Loi Carrez
- Diagnostics non destructifs d'ouvrages de génie civile
- Diagnostic avant démolition

Toute mission de diagnostic de valeur vénale est exclue de ce contrat d'assurance.

OBSERVATIONS

Ces contrats d'assurance seront soumis aux lois de la République Française.

Les missions sont garanties en France et DOMs/TOMs/COMs/POMs.

Cette attestation est délivrée :

- pour des opérations de construction répondant à une norme homologuée (NF DTU ou NF EN) ou à des règles professionnelles acceptées par la C2P,
- pour des procédés ou produits faisant l'objet au jour de la passation du marché :
 - d'un Agrément Technique Européen (ATE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P,
 - d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) avec avis favorable,
 - d'un Pass'innovation « vert » en cours de validité.
- les assureurs ne couvrent en aucun cas les conséquences d'un abandon de chantier.

La présente attestation est valable jusqu'au 31/12/2023, et ne peut engager l'assureur en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat (remises à l'assuré) auxquelles elle se réfère. Elle ne constitue qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur.

L'attestation est valable sous réserve des dispositions de l'article L113-3 du code des assurances régissant le paiement de la cotisation.

Fait à PARIS, le 20/12/2022

Pour servir et faire valoir ce que de droit.



NEXUS EUROPE SARL

en sa qualité de mandataire de certains
Souscripteurs du Lloyd's et de
Compagnies d'Assurance.



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **9982** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : Résidence bois noirs Apt N°49 - 74 rue Victor Hugo LANGEVIN 97480 ST JOSEPH.

Je soussigné, **ARMENGAUD Franck**, technicien diagnostiqueur pour la société **EURL ARMENGAUD - RL DETECTION O.I** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134 version 13	30/06/2029 (Date d'obtention : 01/07/2022)
Termites	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134 version 13	08/06/2030 (Date d'obtention : 08/06/2023)
Electricité	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134	09/01/2024 (Date d'obtention : 10/01/2019)
Loi Carrez	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134	30/06/2022 (Date d'obtention : 01/07/2017)
Termites	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134 version 13	08/06/2030 (Date d'obtention : 09/06/2023)
Electricité	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134	09/01/2024 (Date d'obtention : 10/01/2019)
Amiante	ARMENGAUD Franck	CESI CERTIFICATION	ODI-00134 version 13	30/06/2029 (Date d'obtention : 01/07/2022)

- Avoir souscrit à une assurance (AXIS n° 425R81393408 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **ST JOSEPH**, le **21/10/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 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. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« 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. »

Nous attestons que :
ARMENGAUD FranckNé(e) le : 12/07/1973
A : CARCASSONNE**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

<u>Domaine(s) Technique(s)</u>	<u>Validité du Certificat</u>
Electricité	Du 10/01/2019 au 09/01/2024
Amiante sans mention	Du 01/07/2022 au 30/06/2029
Amiante avec mention	Du 01/07/2022 au 30/06/2029
Termites DROM	Du 09/06/2023 au 08/06/2030

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

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

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

Edité à Paris,

Le 08/06/2023

Le Directeur**Sébastien MAURICE**Accréditation
n° 4-0556
portée disponible sur
www.cofrac.fr

