

Maître Maéva CUPIDIN
Commissaire de Justice

ETUDE IVAN BESSIN
31 Lotissement Espérance
Routa
97129 LAMENTIN
☎ 05.90.25.79.15

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT ACTE	
Emolument Art. R.444-3	285,56
Transport Art A.444-49	31,02
Vacation	290,82
Base HT	607,40
TVA 8,5%	51,63
TOTAL TTC	659,03



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE DEUX SEPTEMBRE

A la requête de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, société anonyme à conseil d'administration au capital de 262 391 274 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est 59 avenue Pierre Mendès-France 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège ;

Ayant pour avocat constitué la SELARL THESA AVOCATS représentée par Maître Laurent PHILIBIEN, avocat au Barreau de Guadeloupe, dont le cabinet est situé Immeuble BRAVO 2, Voie Verte, Jarry à BAIE-MAHAULT (97122), laquelle constitution d'avocat emporte élection de domicile à son cabinet ;

Lequel avocat me requiert, en application des dispositions des articles R322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble saisi dans la procédure de saisie immobilière engagée contre la société [REDACTED] ;

Et ce en vertu d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de POINTE-A-PITRE en date du 31 mars 2022 et d'un arrêt contradictoire rendu par la Cour d'appel de BASSE-TERRE le 29 janvier 2024, revêtu de la formule exécutoire ;

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré en date du 16 juillet 2025,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maéva CUPIDIN, Commissaire de Justice salariée au sein de l'office Ivan BESSIN, Commissaire de Justice près les tribunaux de POINTE-A-PITRE et de BASSE-TERRE, 31 Lotissement Espérance - Routa, commune du LAMENTIN (97129), soussignée,

Me rends ce jour à 9 heures 00 sur la parcelle référencée AD 1411, Lieudit Gentilly sur la commune de SAINTE-ANNE (97180), à l'effet de procéder à la description du bien immobilier saisi conformément aux dispositions de l'article R322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

J'effectue mes constatations assistée par Monsieur Enzo BORGHESI, expert-immobilier, chargé des diagnostics et en présence de [REDACTED] ainsi déclarée.

Description des lieux, composition et superficie :

Suivant un chemin en tuf, sur un terrain à usage agricole, est édifiée une Villa principale composée d'un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont une suite parentale, un dressing, une terrasse et un abri voiture.

Il existe également une pool house composée d'une cuisine, d'un salon, d'une salle d'eau et d'un local technique.

Le bas de villa est en cours de construction.

Les références cadastrales sont : Section AD – Numéro 1411, Lieudit Gentilly à SAINTE-ANNE (97180).

La villa principale est bien entretenue et d'une superficie habitable totale de 197,56 m² environ.

La présence de termites est signalée par l'expert.

Superficies :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Villa Principale - Rez Inférieur - Garage / Remise	1	0	44,11	
Villa Principale - Rez Supérieur - Séjour / Salle à manger	1	41,31	41,31	
Villa Principale - Rez Supérieur - Cuisine	1	21,99	21,99	
Villa Principale - Rez Supérieur - Dégagement	1	6,6	6,6	
Villa Principale - Rez Supérieur - Suite Parentale avec salle d'eau	1	34,59	34,59	
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 1	1	10,8	10,8	
Villa Principale - Rez Supérieur - Salle d'eau	1	6,5	6,5	
Villa Principale - Rez Supérieur - Dressing	1	10,96	10,96	
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 2	1	14,14	14,14	
Villa Principale - Rez Supérieur - W.C.	1	1,6	1,6	
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 1	1	0	55,07	
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 2 / Espace fitness	1	0	32,41	
Villa Principale - Rez Supérieur - Abris de voiture	1	0	57,61	
Résumé du lot : 1 - Surface Habitable 148,49 m² - Surface au sol 337,69 m²				
Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Pool House - Rez Supérieur - Cuisine 2	2	12,82	12,82	
Pool House - Rez Supérieur - Salon	2	33,29	33,29	
Pool House - Rez Supérieur - Salle d'eau 2	2	2,96	2,96	
Pool House - Rez Supérieur - Terrasse couverte 3	2	0	53,71	
Résumé du lot : 2 - Surface Habitable 49,07 m² - Surface au sol 102,78 m²				
Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Bas de villa - Rez inférieur - Ensemble en construction	3	0	135,73	

Conditions d'occupation :

La maison est occupée par [REDACTED]
[REDACTED] Il n'y a pas de locataire.

Extérieur :

L'accès à la propriété se fait au moyen d'un escalier dont les marches sont recouvertes de carrelage en bon état général.

Il existe un muret recouvert de parements, lequel est cassé par endroits.

Il existe un garage avec deux volets roulants et coffres anthracite.







A gauche du garage, il existe une cuve d'eau enterrée. Un enrochement est visible.



Des arbres et des arbustes sont plantés. Deux citernes sont stockées dans le jardin.

Il existe un mur de clôture bétonné avec un portail coulissant sur rails. La télécommande ne fonctionne pas. Il existe un portillon fonctionnel.



Certaines façades extérieures de la maison sont en béton, d'autres sont habillées de parement. En périphérie de l'abri de garage, les façades sont en bois. Le toit se compose de tôles ondulées grises.





En périphérie du portail, le sol est en partie bétonné et en partie recouvert de gravillons.



La clôture est habillée de parement par endroits.



Abri :

Le sol est recouvert de carrelage, est en bon état.

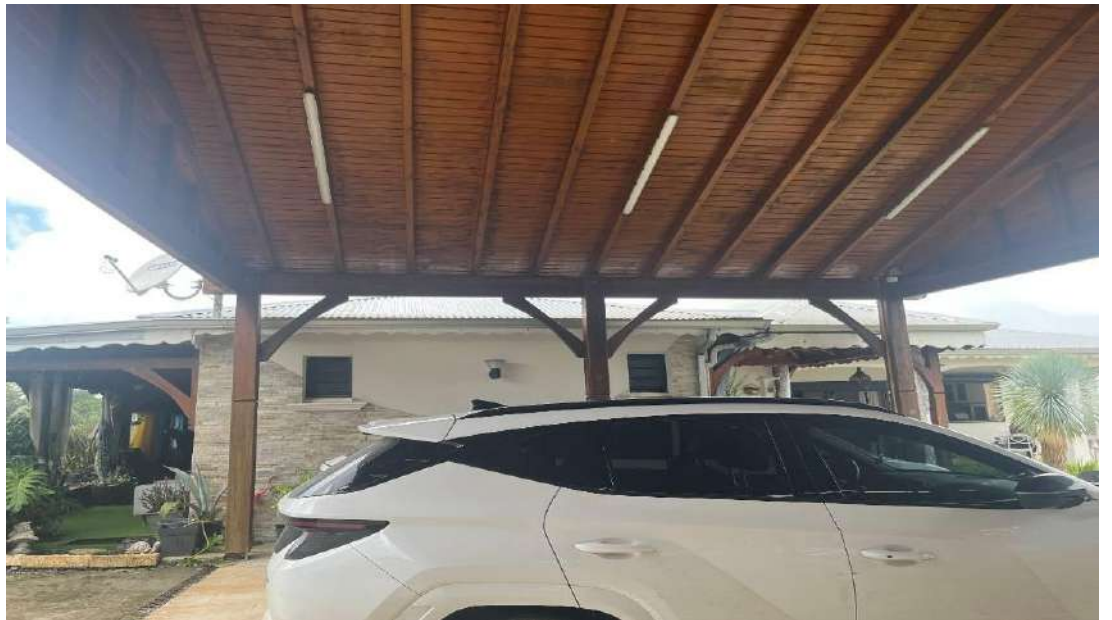
Les plinthes sont en carrelage, sont en bon état.

Les murs sont peints avec des lames de clôture en bois, en bon état général.

Une trace de termite est visible sur l'un des murets.

La charpente est en bon état général.

Plusieurs points lumineux sont installés.



L'accès à la propriété se fait au moyen d'une porte vitrée en aluminium, couleur anthracite et fonctionnelle.



Séjour :

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs peints sont en bon état général.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

Il existe :

- Plusieurs interrupteurs simples ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Des persiennes en aluminium avec poignées, fonctionnelles ;
- Un climatiseur DAIKIN.

██████████ déclare que le climatiseur DAIKIN fonctionne partiellement car son moteur coule. Je ne suis pas en mesure de vérifier son fonctionnement car la télécommande ne fonctionne pas.





Dans le séjour, il existe un volet roulant anthracite avec coffre et interrupteur, fonctionnel.

Il existe un second volet roulant anthracite avec coffre, fonctionnel.

Cuisine :

Le sol est recouvert de carrelage en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs sont en partie peints, en partie recouverts de faïence.

La charpente en bois est en bon état.

Le plan de travail en pierre naturelle avec retour sur le mur, est en bon état.

La cuisine est équipée d'une fenêtre en aluminium, couleur anthracite avec deux vantaux coulissants. Le vantail de droite ne ferme pas, celui de gauche ferme correctement. Il existe également un volet roulant anthracite avec coffre et manivelle, fonctionnel. Il existe un châssis fixe vitré et aluminium anthracite, en bon état.

La pièce comporte un évier en inox avec deux bacs, un égouttoir et un robinet mitigeur. Les boudes sont présentes. L'eau s'écoule normalement. Les joints sont réalisés.

Présence d'étagères hautes sans porte dans le coin débarras de la cuisine.

La cuisine est également équipée d'une seconde vitrée porte anthracite avec poignées, fonctionnelle.

Il existe un volet roulant avec coffre anthracite, fonctionnel.

Il existe :

- Plusieurs interrupteurs simples ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Un point lumineux avec un luminaire et trois ampoules ;
- Une série de placards hauts et bas, fonctionnels.
- Une plaque de cuisson ROSIERES, fonctionnelle ;
- Une hotte d'aération TURBOAIR, fonctionnelle ;
- Deux fours ROSIERES, fonctionnels.







Couloir :

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs sont peints et en bon état général, excepté quelques taches.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

Il existe :

- Un tableau électrique ;
- Un appareil de sécurité SOMFY, fonctionnel ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Trois interrupteurs simples ;
- Un interrupteur double ;
- Une persienne en aluminium, anthracite avec deux poignées, fonctionnelle ;
- Deux points lumineux avec douilles et ampoules, luminaires ;





La porte en bois permettant d'accéder à la chambre parentale depuis le couloir ne fonctionne pas. Elle est tachée et en mauvais état.



Dressing :

L'accès au dressing se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée, fonctionnelle.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs sont peints et le plafond se compose d'une charpente en bois.

La pièce est équipée d'un dressing en bois avec plusieurs penderies et tiroirs.

Il existe un interrupteur simple et un point lumineux avec douille, ampoule, luminaire, fonctionnel.



Chambre 1 :

L'accès à la chambre se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée, fonctionnelle.

Le sol recouvert de carrelage est en bon état.

Les plinthes en carrelage sont en bon état. Les murs peints sont en bon état.

Le plafond se compose d'une charpente en bois en bon état.

Il existe dans la pièce :

- Une persienne en aluminium avec deux poignées, fonctionnelle ;
- Une fenêtre en aluminium avec deux battants, fonctionnelle ;
- Un volet roulant anthracite avec coffre, interrupteur électrique, fonctionnel ;
- Un climatiseur RIELLO et sa télécommande, fonctionnelle ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Un interrupteur double ;
- Un point lumineux avec douille, ampoule, luminaire, fonctionnel.



Salle d'eau :

L'accès à la salle d'eau se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée, fonctionnelle. Le verrou de la porte fonctionne.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état général.

Les murs sont en partie peints, en partie habillés de faïence.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

Présence d'un meuble avec double vasque, deux robinets mitigeurs. Seule l'une des bondes est présente.

La pièce est équipée d'un WC avec chasse d'eau sans abattant. L'eau s'écoule normalement. Il existe un support papier WC.

Présence d'un coin douche dont le sol est recouvert de carrelage. Le siphon est présent. Les murs sont habillés de faïence. Plusieurs étagères métalliques sont installées. Il existe une colonne de douche avec pommeau, flexible, deux robinets. L'eau s'écoule normalement.

Il existe :

- Un point lumineux avec douille, ampoule, luminaire fonctionnel ;
- Une persienne en aluminium avec poignée anthracite, fonctionnelle ;
- Plusieurs tiroirs et placards ;
- Un miroir taché ;
- Un point lumineux avec deux spots sur trois fonctionnels ;
- Plusieurs prises de courant.





Chambre 2 :

L'accès à la chambre se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée, fonctionnelle. Présence d'une clé sur la porte, laquelle ne ferme pas correctement à clé.

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs peints sont tachés.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

Il existe :

- Un interrupteur simple, lequel est penché ;
- Un point lumineux avec douille, ampoules, luminaire, fonctionnel ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Un climatiseur RIELLO et sa télécommande, fonctionnel ;
- Une persienne en aluminium anthracite avec deux poignées, fonctionnelle ;
- Un volet roulant anthracite avec coffre et manivelle, fonctionnel ;





Chambre parentale 3 :

L'accès se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée et verrou, fonctionnelle.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs sont peints et sont en bon état général.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

Il existe deux portes en aluminium, vitrées avec poignées, fonctionnelles. Les clés sont présentes et les serrures fonctionnent.

La pièce est équipée de :

- Un interrupteur simple ;
- Deux interrupteurs doubles ;
- Deux points lumineux avec douilles, ampoules, luminaires ;
- Un climatiseur HAIER et sa télécommande, fonctionnel ;
- Des rideaux et une barre de rideau ;
- Plusieurs prises de courant ; (L'une des prises n'a plus de protection).
-





Coin salle d'eau :

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les murs sont en partie peints et en partie habillés de faïence.

Le plafond se compose d'une charpente en bois.

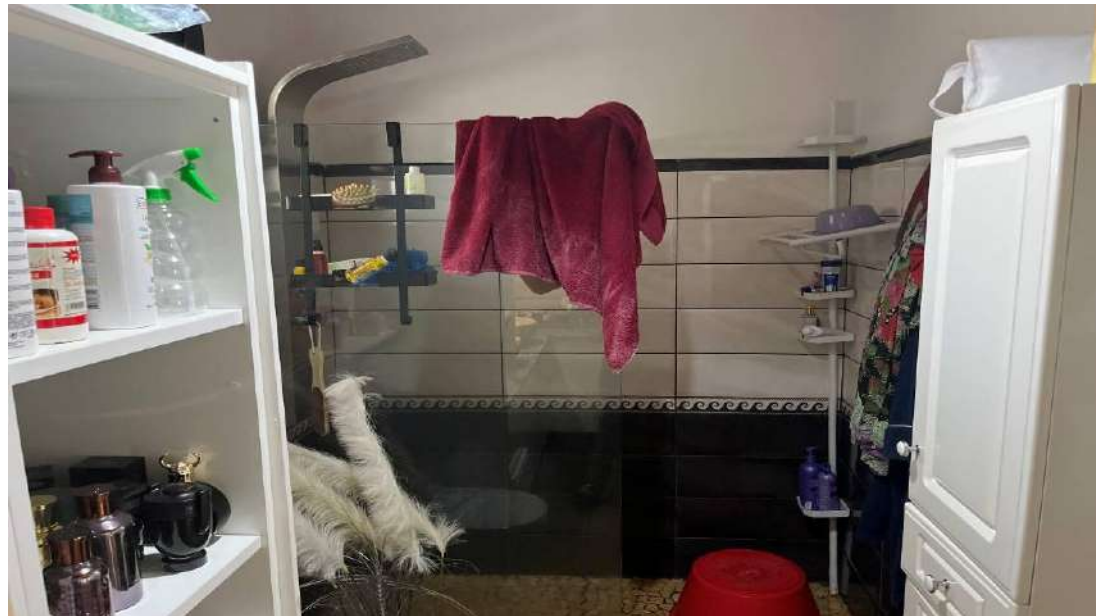
Présence d'un meuble avec double vasque et miroir connecté fonctionnel. Les tiroirs et placards fonctionnent.

La pièce comporte un WC avec chasse d'eau et abattant. L'eau s'écoule normalement.

La paroi de la douche est recouverte de traces de calcaire. Le sol est recouvert de carrelage. Le siphon est présent. Les murs sont habillés de faïence. Il existe une colonne de douche avec pommeau, flexible, deux robinets, deux arrivées d'eau.

Il existe :

- Un point lumineux fonctionnel ;
- Trois spots dont seul deux fonctionnent ;
- Une persienne en aluminium anthracite avec poignée, fonctionnelle ;



Il existe un point lumineux avec douille, ampoule, luminaire.



Terrasse couverte 2 :

Il existe une porte en bois avec poignée, fonctionnelle.

Le sol est recouvert de faux gazon.

Les murs peints sont en bon état général. Ils sont en partie en bois.

La charpente est en bois.

Il existe :

- Plusieurs prises de courant ;
- Des étagères ;
- Un point lumineux ;
- Un tableau électrique.



WC :

L'accès se fait au moyen d'une porte en aluminium anthracite, avec poignées, fonctionnelle.

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les murs sont en partie peints, en partie habillés de faïence.

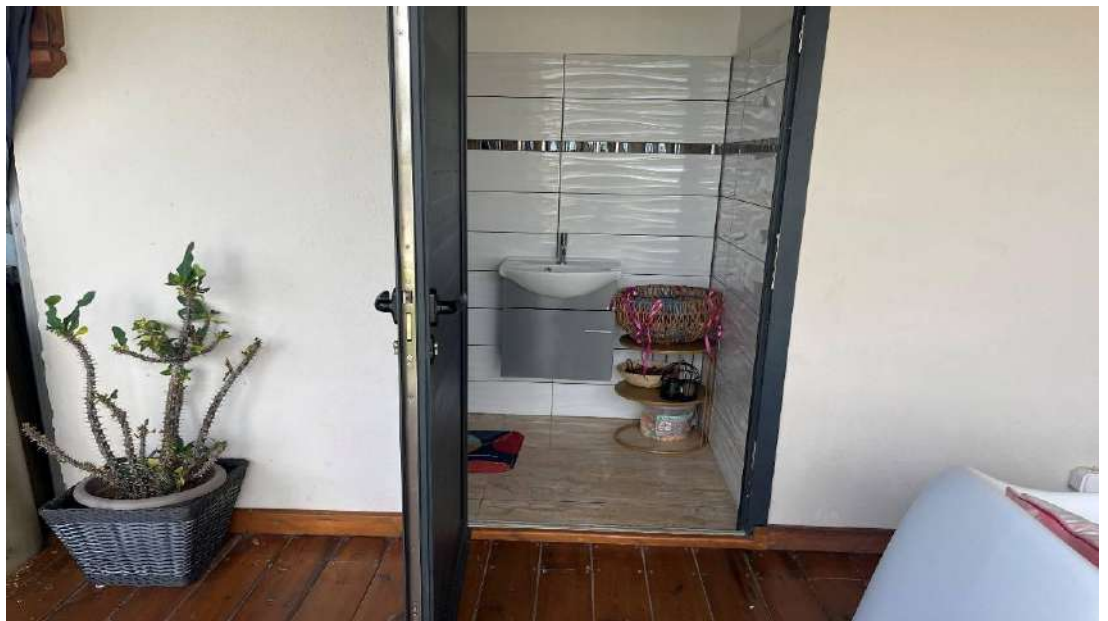
Le plafond se compose d'une charpente.

Présence d'un lavabo avec un placard et un robinet mitigeur. L'eau s'écoule normalement.

Il existe un WC avec chasse d'eau et abattant. L'eau s'écoule normalement.

Il existe :

- Un interrupteur simple ;
- Un point lumineux avec douille, ampoule, luminaire fonctionnel ;
- Une persienne en aluminium avec poignée fonctionnelle ;



Terrasse couverte 1 :

Le sol de la terrasse est en partie recouvert de carrelage, en partie recouvert de lames de bois.

Les murs sont peints et en bon état général.

La charpente est en bon état.

Il existe :

- Trois points lumineux avec douilles, ampoules, luminaires fonctionnels ;
- Plusieurs éléments décoratifs ;
- Des rideaux.



Il existe un escalier au niveau de l'avant de la maison. Une citerne hors sol est installée.



Il existe un garde-corps en aluminium et vitré avec portillon fonctionnel.

Les arbres sont coupés. Des arbustes sont plantés et entretenus.



Piscine :

Il existe une piscine à débordement avec espace jacuzzi.

Le sol aux alentours de la piscine est recouvert de carrelage.

Elle est en bon état général.





Terrasse couverte 3 :

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Elle est équipée d'un garde-corps en aluminium vitré. Il existe un muret recouvert de parements.

Il existe plusieurs points lumineux fonctionnels.

Un chauffe-eau solaire est installé sur la toiture du pool house.





Terrasse non couverte :

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Le muret est peint.

Il existe également un garde-corps en aluminium, vitré.

Présence de plusieurs points lumineux.



Pool house :

La toiture du pool house se compose de tôles ondulées.

Les murs sont en partie en bois, en partie en béton peints.

Il existe une charpente en bois. Les gouttières sont visibles.

L'accès au pool house se fait au moyen d'un volet roulant avec coffre et interrupteur fonctionnel.

Il existe cinq volets roulants avec coffres, fonctionnels.



Le sol de la pool house est recouvert de carrelage.

Les plinthes sont recouvertes de carrelage.

Les murs peints sont en bon état général.

La charpente en bois est poussiéreuse.

Il existe :

- Un volet roulant anthracite avec manivelle, fonctionnel ;
- Une persienne en aluminium anthracite avec deux poignées, fonctionnelle ;
- Deux climatiseurs SIAT, sans télécommandes ;
- Une baie vitrée en aluminium anthracite avec trois vantaux, fonctionnelle ;
- Un interrupteur pour le volet roulant avec coffre, fonctionnel ;
- Plusieurs interrupteurs simples ;
- Plusieurs interrupteurs doubles ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Une seconde persienne en aluminium avec deux poignées, fonctionnelle ;
- Une seconde baie vitrée en aluminium anthracite avec deux vantaux, fonctionnelle (son volet roulant ne fonctionne pas).





Salle d'eau :

L'accès se fait au moyen d'une porte en bois avec poignée, fonctionnelle.

Le sol est recouvert de carrelage. La pièce est encombrée.

Les murs sont recouverts de faïence.

Le plafond se compose de lames en bois.

Il existe :

- Un point lumineux ;
- Une persienne en aluminium anthracite avec poignée.



Cuisine :

Elle est équipée d'un plan de travail comprenant un évier en inox avec deux bacs, un égouttoir et un robinet mélangeur.

Les placards bas et les tiroirs fonctionnent.

Le plan de travail est en bon état général.

Il existe :

- Plusieurs interrupteurs simples ;
- Plusieurs points lumineux avec douilles, ampoules, luminaires fonctionnels ;
- Plusieurs prises de courant ;
- Deux volets avec manivelles fonctionnels.







Je ne suis pas en mesure d'accéder au local technique, car il est fermé à clé et la propriétaire n'est pas en possession de la clé.



Des travaux sont en cours en bas de la villa.



Garage :

L'accès au garage se fait au moyen d'une porte en aluminium anthracite avec poignées et clé, fonctionnelle.

Le sol recouvert de carrelage est en bon état général.

Les plinthes en carrelage sont en bon état général.

Les murs peints sont en bon état général.

La charpente est poussiéreuse.

Il existe deux volets roulants anthracite avec coffres, plusieurs interrupteurs simples, plusieurs prises de courant.

Les points lumineux sont fonctionnels.

Il existe une seconde porte avec verrou, non fonctionnelle.

Il existe un volet roulant anthracite avec manivelle fonctionnelle.

Un coin cuisine avec plan de travail, placards, cuisinière avec plusieurs feux à gaz, une persienne anthracite avec poignée fonctionnelle.







Ayant achevé mes constatations, je rédige le présent procès-verbal de constat sur trente-neuf (39) pages pour servir et valoir ce que de droit.

Le coût de cet acte de Commissaire de Justice est indiqué et détaillé en marge de la première page conformément à la réglementation en vigueur.

Maître Maéva CUPIDIN





Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 4916
Date du repérage : 02/09/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Guadeloupe**

Adresse : **Gentilly**

Commune : **97180 STE ANNE (France)**

**Section cadastrale AD, Parcelle(s) n°
1411**

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

**Ce bien ne fait pas partie d'une
copropriété**

Périmètre de repérage :

**Ensemble immobilier comprenant :
Villa principale composé de Séjour,
Cuisine, Dégagement 3 Chambres dont
1 suite parentale, Dressing, Terrasse,
Abris voiture
1 Pool house composé de Cuisine,
Salon, Salle d'eau, Local technique
1 Bas de villa en construction sous le
pool house composé de 5 Pièces.**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ...

Adresse : **Gentilly
97180 STE ANNE (France)**

Objet de la mission :		
☐ Dossier Technique Amiante	☐ Métrage (Loi Carrez)	☐ Etat des Installations électriques
☐ Constat amiante avant-vente	☒ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Audit énergétique
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Prêt à taux zéro
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Ascenseur
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☒ Etat des Risques et Pollutions	☐ Plomb dans l'eau	☐ Radon
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Amiante Examen Visuel APTVX	☐ Plomb avant travaux	☐ Performance numérique
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Développement interne	☐ Déchets / PEMD
☐ Amiante Empoussièrément	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Hôtel H	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique gaz
☐ Hôtel RT	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique élec
☐ Hôtel C	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
	☐ Logement décent	☐ RT 2012 Après travaux



Résumé de l'expertise n° 4916

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 : **Gentilly**

Commune : **97180 STE ANNE (France)**

Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 1411

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

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage : ... **Ensemble immobilier comprenant : Villa principale composé de Séjour, Cuisine, Dégagement 3 Chambres dont 1 suite parentale, Dressing, Terrasse, Abris voiture**
1 Pool house composé de Cuisine, Salon, Salle d'eau, Local technique
1 Bas de villa en construction sous le pool house composé de 5 Pièces.

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il a été repéré des indices d'infestation de termites.
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels (Inondation, Séisme, Cyclone, Volcan) Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 5 selon la réglementation parasismique 2011
	DPE	B - 23 kWh/m².an
	Mesurage	Superficie habitable totale : 197,56 m² Surface au sol totale : 576,20 m²



Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 4916
Date du repérage : 02/09/2025
Heure d'arrivée : 09 h 52
Durée du repérage : 02 h 30

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Guadeloupe**
Adresse : **Gentilly**
Commune : **97180 STE ANNE (France)**
Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 1411
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : **Gentilly**
97180 STE ANNE (France)

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

Nom et prénom : **SCI COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTION**
Adresse : **59 Avenue Pierre Mendes-France**
75013 PARIS 13 (France)

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble immobilier comprenant : Villa principale composé de Séjour, Cuisine, Dégagement 3 Chambres dont 1 suite parentale, Dressing, Terrasse, Abris voiture**
1 Pool house composé de Cuisine, Salon, Salle d'eau, Local technique
1 Bas de villa en construction sous le pool house composé de 5 Pièces.

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **BORGHESI Enzo**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **ADEC**
Adresse : **Résidence les flamboyants, Appt A2**
97190 Le GOSIER
Numéro SIRET : **854044112**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **MARKEL**
Numéro de police et date de validité : **CDIAGK000135 - 01/05/2026**

Surface habitable en m² du ou des lot(s)

Surface habitable totale : 197,56 m² (cent quatre-vingt-dix-sept mètres carrés cinquante-six)
Surface au sol totale : 576,20 m² (cinq cent soixante-seize mètres carrés vingt)

Résultat du repérage

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

Liste des pièces non visitées :

Pool House - Rez inférieur - Local piscine (Absence de clef)

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Villa Principale - Rez Inférieur - Garage / Remise	1	0	44,11	
Villa Principale - Rez Supérieur - Séjour / Salle à manger	1	41,31	41,31	
Villa Principale - Rez Supérieur - Cuisine	1	21,99	21,99	
Villa Principale - Rez Supérieur - Dégagement	1	6,6	6,6	
Villa Principale - Rez Supérieur - Suite Parentale avec salle d'eau	1	34,59	34,59	
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 1	1	10,8	10,8	
Villa Principale - Rez Supérieur - Salle d'eau	1	6,5	6,5	
Villa Principale - Rez Supérieur - Dressing	1	10,96	10,96	
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 2	1	14,14	14,14	
Villa Principale - Rez Supérieur - W.C.	1	1,6	1,6	
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 1	1	0	55,07	
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 2 / Espace fitness	1	0	32,41	
Villa Principale - Rez Supérieur - Abris de voiture	1	0	57,61	
Résumé du lot : 1 - Surface Habitable 148,49 m ² - Surface au sol 337,69 m ²				
Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Pool House - Rez Supérieur - Cuisine 2	2	12,82	12,82	
Pool House - Rez Supérieur - Salon	2	33,29	33,29	
Pool House - Rez Supérieur - Salle d'eau 2	2	2,96	2,96	
Pool House - Rez Supérieur - Terrasse couverte 3	2	0	53,71	
Résumé du lot : 2 - Surface Habitable 49,07 m ² - Surface au sol 102,78 m ²				
Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Bas de villa - Rez inférieur - Ensemble en construction	3	0	135,73	

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

Surface habitable totale : 197,56 m² (cent quatre-vingt-dix-sept mètres carrés cinquante-six)
Surface au sol totale : 576,20 m² (cinq cent soixante-seize mètres carrés vingt)

Fait à **STE ANNE**, le **02/09/2025**

Par : **BORGHESI Enzo**


ADEC
Diagnostic immobilier & contrôle VGP
Les Flamboyants Apt A2 97190 GOSIER
Tél : 0690 64 68 30
SIRET : 854 044 112 00019 APE : 7120B

Aucun document n'a été mis en annexe

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

Attestation de diagnostic de performance énergétique

Bâtiment existant	
N° de certificat DPE : DPE_40426_44671_1	Date d'émission du certificat : 08/09/2025 Valable jusqu'au : 08/09/2035
Activité hébergée: Maison individuelle Typologie de construction: Villa / Couverture (tôle, tuiles...) sans combles / Parpaings ☒ Le lot est le bâtiment entier ☐ Le lot est une partie de bâtiment (à préciser) :	Année de construction: 2018 Surface de plancher: 148,49 m² Surface de plancher climatisée: 148,49 m² Part réelle de surface climatisée: 100% Part conventionnelle de surface climatisée: 100%
Propriétaire: [REDACTED] Nom: Bâtiment / Zone d'usage 1 Adresse: Gentilly 97180 Sainte-Anne	Diagnosticteur: Enzo BORGHESI Adresse: enzo_borghesi@hotmail.com Tel.: 0690646830

Bilan énergétique annuel - estimé par le cacul RTG (conventionnel / 4 usages RTG)		
Usage: Climatisation		17,51 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
Usage: Eau chaude sanitaire		0,00 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
Usage: Éclairage		5,99 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
Usage: Ventilation		0,00 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
Production à demeure d'électricité à partir des sources renouvelables	Production	0,00 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
	Part déductible (TRC)	5 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
TOTAL (production déduite) : (ICE)		23,50 <i>kWh_{ef}/m².an</i>
Équivalent en énergie primaire :		82,24 <i>kWh_{ep}/m².an</i>
Émission de gaz à effet de serre :		18,80 <i>kq CO2/m².an</i>

Facture moyenne réelle - tous usages confondus (pour information)		
Consommation privative du lot		- kWh _{ef} /an
Consommation d'équipements collectifs imputables au lot		- kWh _{ef} /an
TOTAL factures réelles	en kWh _{ef}	Numéro de compteur edf non renseigné
	équivalent en euros	- €/an

Indicateur de consommation énergétique (en énergie finale exprimée en kWh _{ef} /m².an) Selon calcul RTG conventionnel / limité aux 4 usages RTG déduction faite d'une part de la production d'électricité à demeure		Adresse du lot: Gentilly 97180 Sainte-Anne
Bâtiment économe ≤ 15 A 15 à 25 B 25 à 30 C 30 à 45 D 45 à 60 E 60 à 90 F > 90 G Bâtiment énergivore	23 kWh _{ef} /m².an	

		Evaluation	Commentaires
FACTURE D'ENERGIE		*****	Qualifie le niveau de consommation global d'électricité constaté sur trois années. Résulte des conditions réelles d'occupation (température de consigne de climatisation, plages horaires de climatisation,...), la part de surface climatisée et les autres équipements électriques
CONFORT		**** rang* 13383/14388	Qualifie la durée pendant laquelle le logement reste confortable sans climatisation. Dépend essentiellement des dimensions des ouvertures, de leur orientation relativement au vent, de la présence de brasseurs d'air, ainsi que de la performance de l'enveloppe.
SITE		* rang* 10851/14388	Qualifie l'environnement du bâtiment du point de vue thermique. Dépend essentiellement des effets de masques lointains, de l'altitude et de la zone de vent.
ENVELOPPE DU BATIMENT	Façades	**** rang* 8085/14388	Qualifie le niveau de performance thermique de la partie pleine de la façade, c'est-à-dire sa capacité à protéger du rayonnement. Dépend alors essentiellement de la couleur, de l'isolation et des masques solaires (prend en compte également le rayonnement vers la voute celeste).
	Toiture	* rang* 11432/14388	Qualifie le niveau de performance thermique de la partie pleine de la toiture, c'est-à-dire sa capacité à protéger du rayonnement. Dépend alors essentiellement de la couleur, de l'isolation et des masques solaires (prend en compte également le rayonnement vers la voute celeste).
	Baies	***** rang* 5699/14388	Qualifie le niveau de performance thermique de la partie pleine des baies, c'est-à-dire de leur capacité à protéger du rayonnement incident. Dépend alors essentiellement des masques solaires et des protections mobiles installées.
EQUIPEMENTS TECHNIQUES	Climatisation	***** rang* 1527/14388	Qualifie le rendement énergétique du système de climatisation. Dépend essentiellement de la nature du climatiseur.
	Eau Chaude Sanitaire	***** rang* 1/14388	Qualifie le rendement énergétique de la production d'eau chaude sanitaire. Dépend du taux de couverture des besoins par une énergie d'origine renouvelable (notamment ECS solaire thermique)
	Panneaux photovoltaïques	* rang* 641/14388	Qualifie le degré de valorisation de la surface de toiture disponible pour la production d'électricité photovoltaïque

(*) : clé de lecture : le rang 1 correspond au bâtiment le plus performant de sa catégorie

Recommandations :



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

Numéro de dossier : 4916
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage : 02/09/2025
Heure d'arrivée : 09 h 52
Temps passé sur site : 02 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Guadeloupe**

Adresse : **Gentilly**

Commune : **97180 STE ANNE (France)**

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

..... **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**
Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 1411

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 immobilier comprenant : Villa principale composé de Séjour, Cuisine, Dégagement 3 Chambres dont 1 suite parentale, Dressing, Terrasse, Abris voiture**
1 Pool house composé de Cuisine, Salon, Salle d'eau, Local technique
1 Bas de villa en construction sous le pool house composé de 5 Pièces.

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 :

Adresse : **Gentilly 97180 STE ANNE (France)**

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

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

Nom et prénom : **SCI COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET CAUTION**

Adresse : **59 Avenue Pierre Mendes-France**

..... **75013 PARIS 13 (France)**

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **BORGHESI Enzo**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **ADEC**

Adresse : **Résidence les flamboyants, Appt A2**
97190 Le GOSIER

Numéro SIRET : **85404411200019**

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

Numéro de police et date de validité : **CDIAGK000135 - 01/05/2026**

Certification de compétence **8206102** délivrée par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France**, le **08/02/2024**

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 :

Villa Principale - Rez Inférieur - Garage / Remise,
Villa Principale - Rez Supérieur - Séjour / Salle à manger,
Villa Principale - Rez Supérieur - Cuisine,
Villa Principale - Rez Supérieur - Dégagement,
Villa Principale - Rez Supérieur - Suite Parentale avec salle d'eau,
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 1,
Villa Principale - Rez Supérieur - Salle d'eau,
Villa Principale - Rez Supérieur - Dressing,
Villa Principale - Rez Supérieur - Chambre 2,

Villa Principale - Rez Supérieur - W.C.,
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 1,
Villa Principale - Rez Supérieur - Terrasse couverte 2 / Espace fitness,
Villa Principale - Rez Supérieur - Abris de voiture,
Pool House - Rez Supérieur - Cuisine 2,
Pool House - Rez Supérieur - Salon,
Pool House - Rez Supérieur - Salle d'eau 2,
Pool House - Rez Supérieur - Terrasse couverte 3,
Bas de villa - Rez inférieur - Ensemble en construction

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Villa Principale		
Rez Inférieur - Garage / Remise	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Séjour / Salle à manger	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Dégagement	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Suite Parentale avec salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Chambre 1	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Salle d'eau	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Dressing	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Chambre 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - W.C.	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint, faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Terrasse couverte 1	Sol - Carrelage, bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Terrasse couverte 2 / Espace fitness	Sol - Béton brut, Gazon artificiel	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint, bardage bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Abris de voiture	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint, bardage bois	Présence d'indices d'infestation de termites, Termites arboricoles, Nasutitermes: Termites arboricoles vivants, présence de cordonnets
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Pool House		
Rez Supérieur - Cuisine 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : volet roulant en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Salon	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte-Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Salle d'eau 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint, faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte(s) : Ouvrant / Dormant / Huisserie en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Rez Supérieur - Terrasse couverte 3	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton peint	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Charpente bois et volige en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes en carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
Bas de villa		
Rez inférieur - Ensemble en construction	Sol - Carrelage, béton brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Béton brut	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 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.

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

Pool House - Rez inférieur - Local piscine (Absence de clef)

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
Pool House - Rez inférieur - Local piscine	Toutes	Absence de clef
Pool House - Rez Supérieur - Salle d'eau 2	Présence de meubles/objets non déplaçables	

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
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) :

Sans accompagnateur

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

- Autres constatations :

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autres matériaux pouvant masquer un élément bois, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité. Les bois de charpente masqués par les panneaux de rampants, la dalle béton ou la couverture tôles, non accessibles dans les conditions de notre intervention, n'ont pas été inspectés. Les éléments à plus de 3,5 m de hauteur n'ont pas pu être examinés compte tenu de leur difficulté d'accès. Il appartiendra au propriétaire de mettre à la disposition de l'opérateur les moyens d'accès nécessaires pour la bonne réalisation de la mission et de l'en tenir informé. Malgré la non observation d'une activité visible, le risque d'une infestation actuelle reste avéré en l'absence d'un traitement préventif adapté; une vigilance particulière s'impose., Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés, les espaces en contre parement des cloisons de distribution ou de doublage, les gaines techniques hermétiques ou les sous faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Recommandations : l'activité de termites souterrains étant observée dans le terrain naturel environnant, une vigilance particulière s'impose aux abords de l'immeuble bâti à défaut d'un traitement préventif adapté., Il n'a pas pu être opéré au contrôle à l'arrière des meubles de cuisine et de salle de bains, les meubles ne pouvant être démontés dans le cadre de la mission. L'immeuble se situant dans une zone déclarée à risque Termites par le Préfet et/ou dans un environnement proche contaminé, une surveillance par un contrôle régulier des éléments à risque serait souhaitable.

Les avancées de toit, les éléments de charpente et tous les autres éléments d'une hauteur supérieure à 4 m n'ont pas pu être examinés compte tenu de la hauteur. Les éléments coffrés et les gaines techniques hermétiques n'ont pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

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 **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France 1 place Zaha Hadid 92400 COURBEVOIE***

Visite effectuée le **02/09/2025.**

Fait à **STE ANNE**, le **02/09/2025**

Par : BORGHESI Enzo

Signature du représentant :



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

Aucun document n'a été mis en annexe



**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**

Valable du 01/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion est au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

ADEC

Représenté par : BORGHESI Enzo

RES LES FLAMBOYANTS

97190 LE GOSIER

N° SIREN : 854044112

Date de création : 01-11-2019

Téléphone : 0690646830

Email : contact@adec-expertise.fr

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n° **CDIAGK000135** souscrit à effet du 05/05/2023.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Les activités de diagnostiqueur immobilier résultant des obligations visées aux articles L. 271-6 et R. 271-1 à R. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation que ce soit dans le cadre de la vente d'un bien ou en dehors de la vente.

Les diagnostics assurés au titre des présentes sont exclusivement les suivants :

Énergie, polluants, assainissement, immobilier, air

- Constat de risque exposition au plomb (CREP) **(C sans mention)**
- Contrôle des certificats d'économie d'énergie
- Contrôle des travaux d'isolation des combles
- Diagnostic amiante avant-vente **(C mention)**
- Diagnostic d'infiltrométrie et de perméabilité (RT 2012 et RE 2020) **(AF)**
- Diagnostic thermique (RT 2012 et RE 2020)
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C sans mention)**
- Diagnostic de Performance Énergétique **(C avec mention)**
- Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb des peintures (DRIPP)
- Diagnostic sécurité piscine **(AF)**
- Diagnostic Technique Global (DTG) **(AF et niveau bac+3 bâtiment)**
- Diagnostic Amiante avant-vente **(C sans mention)**

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy

N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») au près des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

Klarity.

- Dossier Technique Amiante (DTA) **(C sans mention max ERP <300 PERS, CAT 5)**
- Dossier Amiante Parties Privatives (DAPP) **(C sans mention)**
- Diagnostic accessibilité aux personnes handicapées **(AF)**
- Diagnostic du risque de plomb dans l'eau **(AC prélèvement)**
- Diagnostic sécurité incendie (périmètres arrêté 2013 et détecteurs de fumée) **(AF)**
- Établissement d'états descriptifs de division (calcul millième de copropriété) **(AF)**
- État de l'installation d'assainissement non-collectif **(AF)**
- État de l'installation d'assainissement collectif
- État de l'installation intérieure de l'électricité **(C sans mention)**
- État de l'installation intérieure du gaz **(C sans mention)**
- État des lieux dans le cadre de l'établissement d'un prêt **(AF PTZ)**
- État des lieux locatifs **(AF)**
- État des lieux relatif à la conformité aux normes d'habitabilité
- État des nuisances sonores aériennes
- État des risques et pollution (ERP) **(AF)**
- Expertise amiable
- Formateur et examinateur pour le compte d'organismes de certification
- Mesurage de concentration en radon **(AF)**
- Mesurage "loi Carrez" **(AF)**
- Mesurage surface habitable (dont Boutin) **(AF)**
- Qualité de l'air intérieur : hors accréditation
- Qualité de l'air intérieur : sous accréditation

Diagnostiques complémentaires

Amiante et plomb avant travaux

- Contrôle des VLEP Plomb, silice, amiante **(AC)**
- Diagnostic amiante sur enrobés, Hydrocarbure Aromatique Polycyclique (HAP), C **(C mention)** ou F SS4 **(C sans mention)**
- Examen visuel après travaux **(C mention)**
- Mesures d'empoussièrement en fibre d'amiante dans l'air **(AC prélèvement)**
- Recherche d'amiante avant travaux ou démolition **(C mention)**
- Repérage amiante avant travaux installations (notamment industrielles), matériels et équipement concourant à une activité **(C mention)**
- Repérage amiante sur navires battant pavillon français **(C mention)**
- Repérage liste A et B & Dossier Technique Amiante (DTA) en ERP 1 à 5, IGH et tout autre site **(C mention)**

L'activité "Amiante avant travaux" n'est pas couverte pour les surfaces diagnostiquées supérieures à 1500m²

État parasitaire

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis sur les ouvrages (dont mérules) **(AF)**
- Diagnostic agents d'infestation xylophage (autres que termites) ou lignivore dont mэрule
- Diagnostic légionnelle **(AC prélèvement)**
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment **(C sans mention)**

Prérequis par activité :

C : certification

AF : formation

AC : accréditation COFRAC

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») au près des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

**Les montants des garanties et des franchises :****La Responsabilité Civile Professionnelle :**

Intitulé des garanties	Montant de Garantie*	Franchise*
<i>Dommages corporels, dommages matériels et immatériels consécutifs ou non</i>	Tous dommages confondus : 600 000 € par sinistre 1 000 000 € par année d'assurance	Socle : 3.000 € par sinistre Etat parasitaire : 5.000 € par sinistre Amiante : 5.000 € par sinistre

* Pour les créateurs de - de 18 mois et pour la formule CA < à 50.000 € :

Franchise : Socle 1.000 € par **sinistre**, Etat parasitaire 3.000 € par **sinistre**, Amiante : 3.000 € par **sinistre**

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 5 mai 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 78240 Chambourcy
N° Orias : 22004261 (www.orias.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») au près des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

BUREAU VERITAS
Certification**Certificat**

Attribué à

Enzo BORGHESI

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Référence des arrêtés	Date de certification originale	Validité du certificat *
Termites Outre Mer	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	08/07/2024	07/07/2031
Electricité	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	22/08/2024	21/08/2031
Amiante sans mention	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	08/07/2024	07/07/2031

Date : 10/06/2024

Numéro du certificat : 22281178

Samuel DUPRIEU - Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'en : voir ci-dessus.
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur : <http://www.bureauveritas.fr/certification-diag>
Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
1 Place Zaha Hadid 92400 Courbevoie



Certificat N° C3256

Monsieur BORGHESI Enzo

Certifié dans le cadre du processus de certification PR010
consultable sur www.qualixpert.com

Dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Certificat DPE-G V3 sur bâtiments existants

Certificat valide du 15/06/2022 au 14/06/2027

Fait à Castres, le 12/12/2022

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P10



LCC QUALIXPERT est habilité par l'Agrément du Conseil Régional Guadeloupe N° CR/22-800.

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



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **4916** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : Gentilly 97180 STE ANNE (France).

Je soussigné, **BORGHESI Enzo**, technicien diagnostiqueur pour la société **ADEC** 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
Diagnostics	BORGHESI Enzo	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France, 1 PLACE ZAHA HADID, 92400 Courbevoie	8206102	07/07/2031

- Avoir souscrit à une assurance (MARKEL n° CDIAGK000135 valable jusqu'au 01/05/2026) 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 **STE ANNE**, le **02/09/2025**

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. »

Gentilly 97180 Sainte-Anne

AD 1411

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Date de commande : 08/09/2025

Valide jusqu'au : 08/03/2026

N° de commande : 796003

Reference interne : 4916

Commune : Sainte-Anne

Code postal : 97180

Code insee : 97128

Lat/Long : 16.278776 , -61.372597

Altitude : 46.19 m

Vendeur ou Bailleur

Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :

97128 000 AD 1411



Niveau 1 Fiche Radon Radon	Niveau 5 Fiche Seisme Seisme	Aucun ENSA / PEB	Non concerné Recul du trait de cote	Faible ou Nul Sols argileux	Non concerné Fiche OLD Old: Débroussalement		
0 SIS	0 CASIAS	1 ICPE	Mouvement de terrain  NON CONCERNÉ	Inondation  CONCERNÉ	Séisme  CONCERNÉ	Eruption volcanique  CONCERNÉ	Phénomène lié à l'atmosphère  CONCERNÉ

* A titre informatif

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

<https://www.etat-risque.com/s/QUNDN>



Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques		Exposition
Mouvement de terrain 	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Mouvement de terrain	AD 1411 Non
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Mouvement de terrain	
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs	
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Mouvement de terrain - Glissement de terrain	
Inondation 	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	AD 1411 OUI
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Inondation	
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	
	PRÉSCRIT Le 01/12/2022	PPRN-Multi-Sainte-Anne , Inondation - Par submersion marine	
	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Inondation	
Séisme 	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Séisme	AD 1411 OUI
Eruption volcanique 	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Eruption volcanique	AD 1411 OUI
Phénomène lié à l'atmosphère 	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Phénomène lié à l'atmosphère	AD 1411 OUI
	APPROUVÉ Le 04/09/2008	PPR - Sainte-Anne, Phénomènes météorologiques - Cyclone/ouragan (vent)	

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
Gentilly 97180 Sainte-Anne AD 1411	97180 (97128)	Sainte-Anne

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS**

Oui ☒ Non ☐

Prescrit⁽¹⁾ ☒ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date **01/12/2022**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : **Inondation**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**

Oui ☒ Non ☐

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☒ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date **04/09/2008**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : **Séisme**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**

Oui ☒ Non ☐

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☒ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date **04/09/2008**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : **Eruption volcanique**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**

Oui ☒ Non ☐

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☒ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date **04/09/2008**

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : **Phénomène lié à l'atmosphère**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**

Oui ☐ Non ☒

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **MINIERS**

Oui ☐ Non ☒

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou anticipé⁽²⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **TECHNOLOGIQUES**

Oui ☐ Non ☒

Prescrit⁽¹⁾ ☐ ou approuvé⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ ☐ Date

Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à : Effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐

3 / 13

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	Oui	☐	Non	☐
> L'immeuble est situé en zone de prescription :	Oui	☐	Non	☐
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés	Oui	☐	Non	☐
- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾	Oui	☐	Non	☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :		
Zone 1 Tres faible	Zone 2 Faible	Zone 3 Modérée
Zone 4 Moyenne	Zone 5 Forte	
☐	☐	☒
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		
Oui	Non	☒
Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage		
Oui	Non	☒
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		
Oui	Non	☒
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?		
Oui	Non	☒
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29/04/2022? *		
Oui	Non	N/C
☒	☐	☐
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.		
Oui	Non	N/C
☐	☐	☒
Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :		
> d'ici à 30 ans	> compris entre 30 et 100 ans	N/C
☐	☐	☒
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?		
Oui	Non	N/C
☐	☐	☒
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?		
Oui	Non	N/C
☐	☐	☒
Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés		
Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024		
"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."		
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.		
Oui ⁽⁶⁾	Non	☒
Vendeur / Bailleur		
Date / Lieu		
Acquéreur / Locataire		
Nom	Date	Nom
	08/09/2025	
Signature	Lieu	Signature
	Sainte-Anne	

(1) **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

(2) **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

(3) **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.

(4) **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

(6) Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr

Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTEECPR / DGPR Janvier 2025

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° du Mis à jour le

2. Adresse	Code postal ou Insee	Commune
Gentilly 97180 Sainte-Anne	97180 (97128)	Sainte-Anne

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** Oui ☐ Non ☒

Révisé ☐ Approuvé ☐ Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON	zone A ¹	zone B ²	zone C ³	zone D ⁴
Aucun	Très forte	Forte	modérée	Faible
☒	☐	☐	☐	☐

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater des lois de 1967 (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la mairie de la commune de :
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur

Date / Lieu
08/09/2025

Acquéreur ou Locataire

Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Modèle état des nuisances sonores aériennes

En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme

MTES/DGAC/juin 2020

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN



Non concerné

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - CARRIERES



Non concerné

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - ARGILES

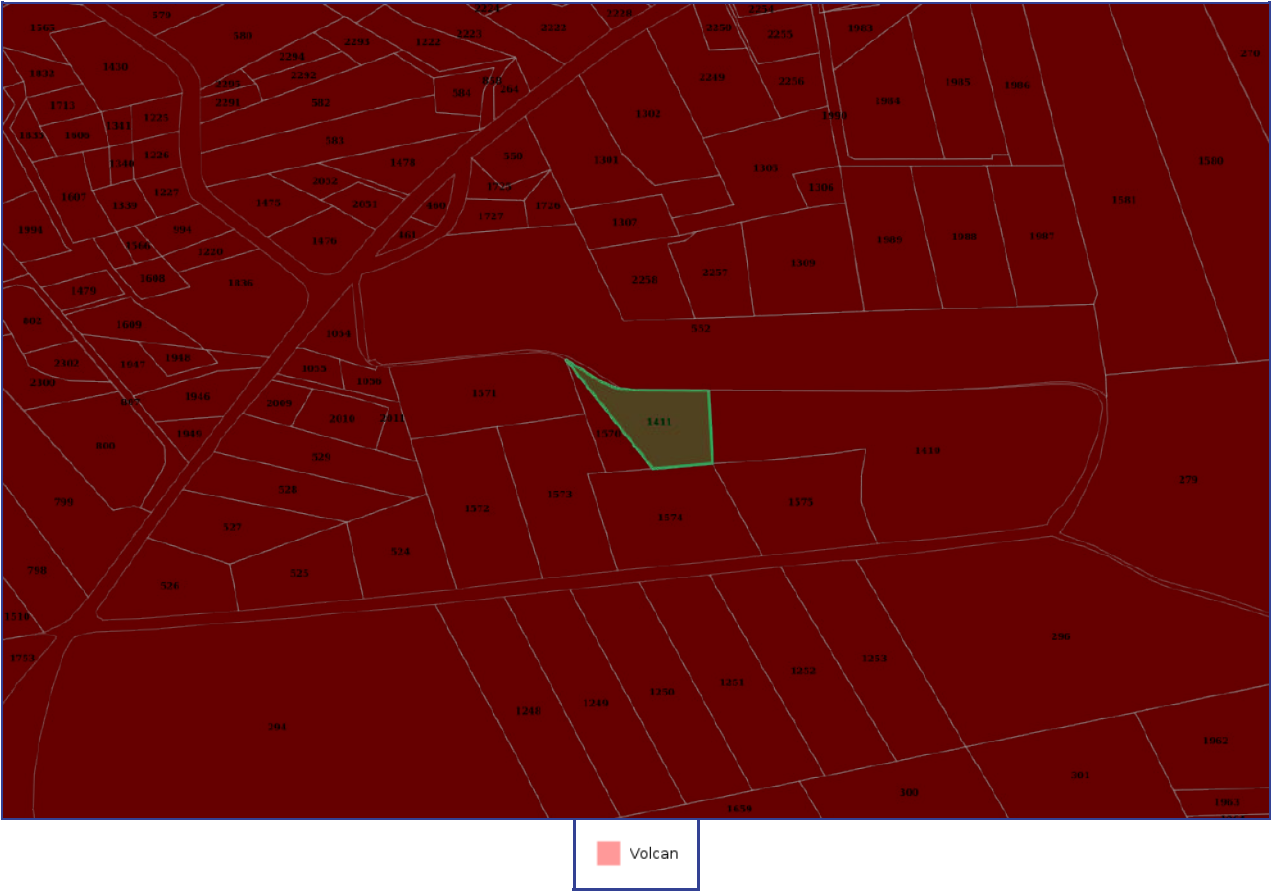


Non concerné

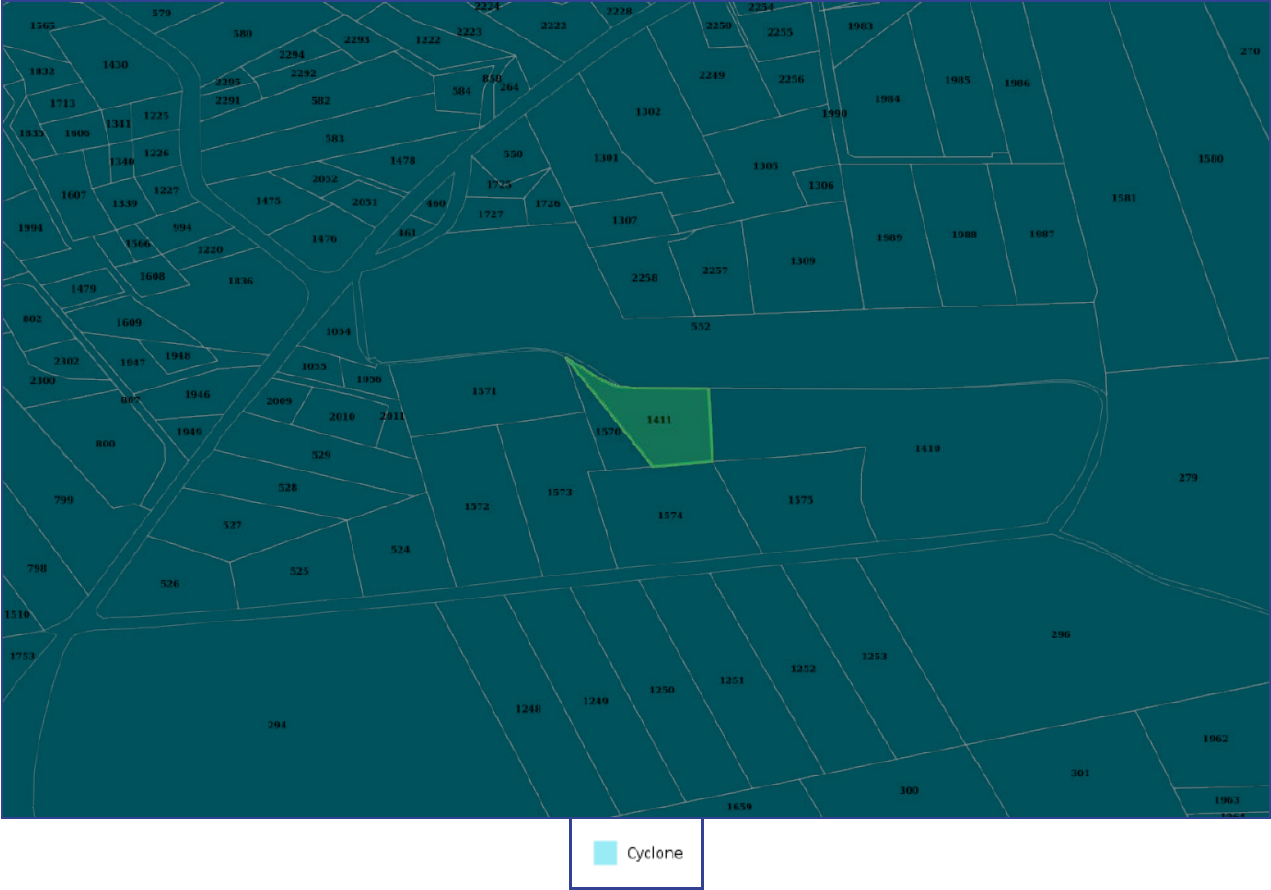
PPRN - INONDATION



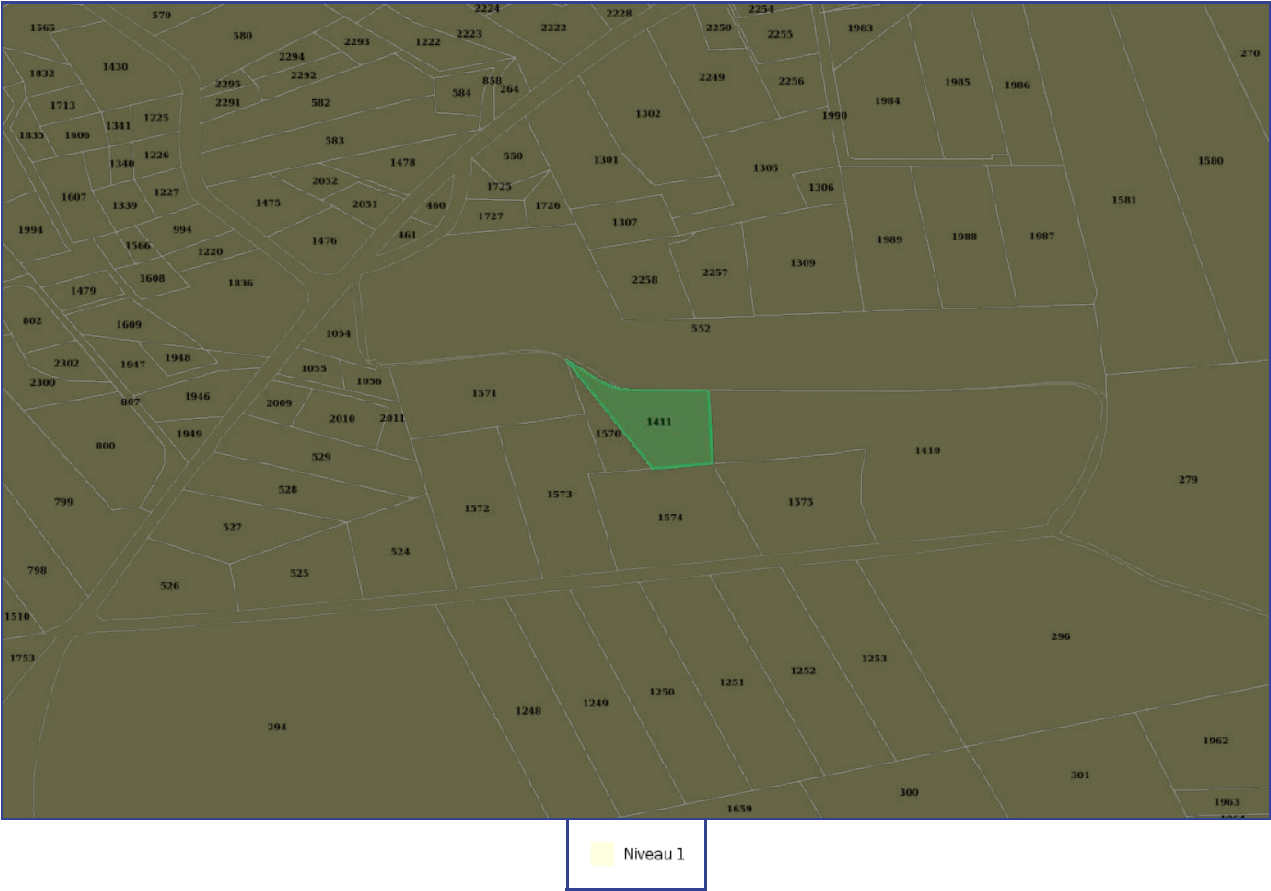
Zone de risque



PPRN - CYCLONE/OURAGAN



POTENTIEL RADON



DÉBROUSSAILLEMENT



Non concerné

ICPE



■ ICPE

SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS **SIS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ICPE** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
0100006869	JEAN Raymond	302 Mètres	Détails

Adresse de l'immeuble
Gentilly 97180 Sainte-Anne
97180 Sainte-Anne

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?
INTE2505371A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 12/08/2024 au 12/08/2024	28/02/2025	☐ OUI ☐ NON
IOME2402725A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 21/10/2023 au 22/10/2023	09/02/2024	☐ OUI ☐ NON
IOME2229183A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 15/09/2022 au 16/09/2022	28/10/2022	☐ OUI ☐ NON
INTE2034504A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 09/11/2020 au 10/11/2020	22/12/2020	☐ OUI ☐ NON
INTE1726504A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	Du 18/09/2017 au 19/09/2017	24/09/2017	☐ OUI ☐ NON
IOCE0770244A	Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	Du 17/08/2007 au 17/08/2007	16/11/2007	☐ OUI ☐ NON
INTE0400911A	Secousse Sismique	Du 21/11/2004 au 21/11/2004	15/01/2005	☐ OUI ☐ NON
INTE9900488A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 18/11/1999 au 19/11/1999	04/12/1999	☐ OUI ☐ NON
INTE9500510A	Mouvement de Terrain	Du 04/09/1995 au 07/09/1995	23/09/1995	☐ OUI ☐ NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Etablie le08/09/2025

Nom du vendeur ou du bailleur :

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur internet (www.georisques.gouv.fr)