

RAPPORT D'INSPECTION IMMOBILIÈRE



VUE GÉNÉRALE DU BIEN · 22 AOÛT 2026

IDENTIFICATION DU BIEN

RÉF. RAPPORT_EXEMPLE

ADRESSE DU BIEN

Adresse du bien

TYPE DE BIEN

Pigeonnier

SURFACE

54 m²

CONSTRUCTION

Avant 1948

DATE D'INSPECTION

22 août 2026

INSPECTEUR

Inspecteur

CLIENT

Nom Client

TABLE DES MATIÈRES

Détails de l'inspection	3
1 : Entrée	4
2 : Cuisine	5
3 : Salon	17
4 : Escalier	27
5 : Chambre	29
6 : Salle de bain	36
7 : Extérieur	44
8 : Toiture	54
Synthèse	59
Secteurs et limites d'intervention	60

Détails de l'inspection

Température	25°C
Conditions météo	Ensoleillé
Occupation	Aucun occupant
Année de construction	Avant 1948

Plans du bien



Les plans présentés sont indicatifs et peuvent ne pas être à l'échelle.

01 Entrée

Menuiseries extérieures

1.1 Bon état général de la porte d'entrée

 Information

Bien qu'elle présentait un certain âge, la peinture de la porte d'entrée ne semblait pas s'écailler. L'état général de la porte était satisfaisant et sa fermeture semblait fonctionner correctement.



1.2 Jeu au niveau de la poignée de la porte d'entrée

 Observation



La porte d'entrée, peinte, ne présentait pas de jeu particulier au niveau de son fonctionnement, excepté au niveau de la poignée. Il est conseillé de faire ajuster ou remplacer cette poignée par un professionnel qualifié.

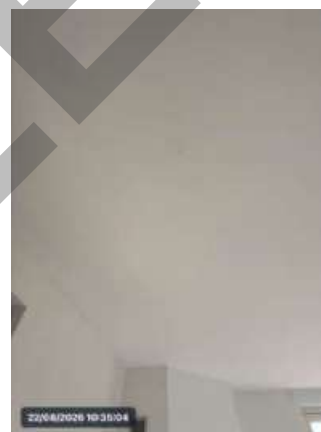
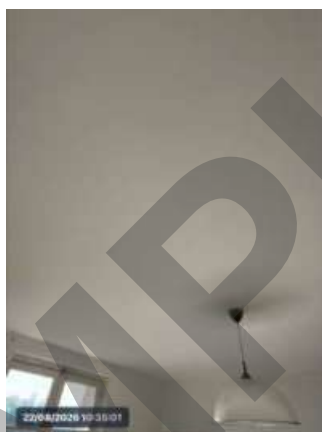
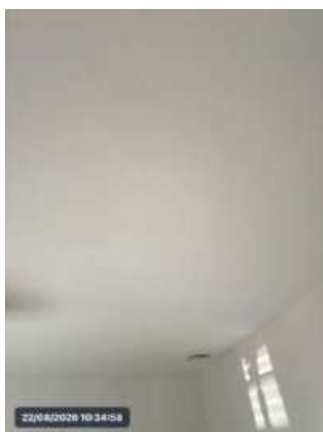
02 Cuisine

Limites

2.1 Plafond de la cuisine

⊗ Limite

La cuisine a été repeinte il y a quelques années. Le plafond ne présentait pas de traces particulières de peinture écaillée et se trouvait dans un état général correct.



Menuiseries extérieures

2.2 Peinture intérieure écaillée sur la fenêtre

⊖ Observation

La peinture intérieure de la fenêtre était écaillée par endroits. Une reprise de peinture est conseillée pour maintenir la fenêtre en bon état.



2.3 Encadrement de fenêtre dégradé par manque de peinture

⊖ Observation

L'encadrement de la fenêtre commençait à être affecté par un manque de peinture, exposant les boiseries aux intempéries. Il est conseillé de procéder à une reprise de peinture afin de protéger le bois d'une dégradation plus importante.



2.4 Volets en bois nécessitant une reprise de peinture

⊖ Observation

Les volets, en bois relativement épais et munis d'attaches de part et d'autre, correspondaient à l'âge du bâtiment et assuraient un fonctionnement correct. Une réfection de la peinture est toutefois nécessaire pour leur entretien.





2.5 Rebord de fenêtre cassé

Observation

Un rebord de fenêtre était cassé en bas à droite, à l'extérieur du volet de la cuisine.

Menuiseries intérieures

2.6 Fenêtre de la cuisine

Information

La fenêtre de la cuisine était équipée d'un simple vitrage. L'ouverture fonctionnait normalement et les carreaux ne présentaient pas de fissure.



2.7 Réglage nécessaire sur les portes du meuble

Observation

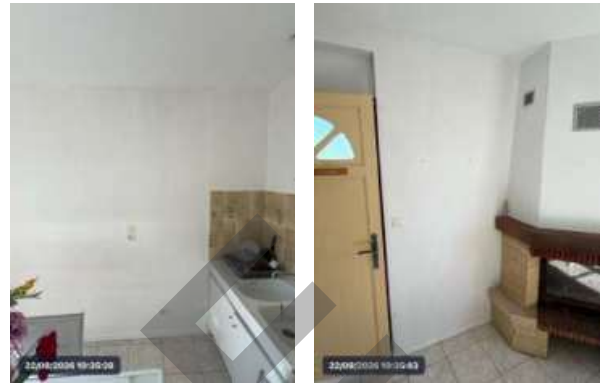
Le meuble nécessitait un réglage au niveau de ses portes.

Murs / Cloisons / Plâtrerie

2.8 Absence de fissure sur les murs de la cuisine

✓ Point fort

Aucune fissure n'a été constatée sur les murs de la cuisine, y compris autour de la cheminée.



2.9 Plinthe non fixée à la sortie de la cuisine

⊖ Observation

Une plinthe située à la sortie de la cuisine, côté salon, n'était pas fixée et se décollait du mur. Une remise en état est recommandée.

2.10 Crédence écaillée et percée

⊖ Observation

La crédence présentait un écaillage ainsi que plusieurs perforations, vraisemblablement réalisées pour la fixation de supports.



2.11 Peinture écaillée sur le mur nord-ouest

⊖ Observation

Une peinture écaillée a été constatée sur le mur côté nord-ouest de la cuisine. Il est conseillé de procéder à une reprise de la peinture afin de corriger ce défaut esthétique.

2.12 Absence d'humidité constatée en parties basses des murs

✓ Point fort

Des mesures d'humidité ont été réalisées à hauteur de 25 à 30 cm sur les parties basses des murs, côté nord-ouest, à proximité de la porte d'entrée, ainsi que côté sud entre le radiateur et la cheminée. Aucune humidité n'a été mesurée à ces différents points.



Sols / Revêtements de sol



2.13 Carreaux endommagés sur le sol de la cuisine

⊖ Observation

Le sol de la cuisine était carrelé et présentait un état général moyen, avec plusieurs carreaux légèrement endommagés, notamment un trou constaté sur un carreau ainsi qu'un autre situé juste devant la cheminée. Une remise en état de ces carreaux endommagés est recommandée.

2.14 Planéité du sol

i Information

Le sol semblait plan, sans différence de niveau constatée. Le revêtement était entièrement carrelé.

Électricité

2.15 Emplacement du compteur électrique

i Information

Le compteur électrique était situé dans la cuisine, juste derrière la porte.



2.16 Fonctionnement du disjoncteur et des prises de la cuisine

✓ Point fort

Le disjoncteur principal a été actionné afin de vérifier le fonctionnement des lumières, et le différentiel fonctionnait correctement. Concernant les prises électriques, le câblage de la prise sous le tableau électrique était correct, de même que celui des deux prises situées côté nord-ouest et celui d'une troisième prise, à hauteur d'homme, sur le carrelage de la cuisine.



2.17 Défaut de câblage sur la prise haute de la cuisine

❗ Problème de sécurité

La prise située sur le mur entre la cuisine et le salon, sous l'interrupteur, présentait un défaut de câblage, avec une possible inversion entre la phase et le neutre.



2.18 Câblage correct des autres prises de la cuisine

i Information

Le câblage de la prise du bas, semblait correct, tout comme celui de la prise située du côté gauche du même mur.

2.19 Fonctionnement de l'éclairage

i Information

L'interrupteur situé à l'entrée, bien fixé au mur, disposait d'une double action permettant d'allumer le plafonnier ainsi que la lumière extérieure, et les deux fonctionnaient correctement. L'éclairage au-dessus de l'évier, commandé par un interrupteur situé au-dessus de la prise défectueuse, fonctionnait également. Un interrupteur supplémentaire, situé à la sortie de la cuisine en direction du salon, permettait de commander la lumière de la cuisine ; son fonctionnement a été confirmé.



Plomberie

2.20 État de l'évier

 **Information**

L'évier était dans un état plutôt correct, mis à part quelques traces constatées à sa surface.



2.21 Repère de l'eau chaude effacé sur la robinetterie

 **Observation**

L'indication de l'eau chaude n'était plus visible sur le bouton de la robinetterie.



2.22 Débit d'eau correct

 Information

Le débit de l'eau chaude et de l'eau froide semblait correct.



2.23 Fuite au niveau du robinet et oxydation des tuyaux

 Observation

Une fuite a été constatée au niveau du robinet situé au fond de l'évier lors de l'écoulement de l'eau ; aucune fuite n'a été relevée sous l'évier lui-même. Cette fuite, s'écoulant derrière l'évier, semblait être à l'origine d'une humidité anormale constatée sur le mur du fond ainsi que d'un début d'oxydation visible sur les tuyaux en cuivre. Il est recommandé de faire vérifier et réparer ce désordre par un plombier qualifié.



2.24 Absence d'eau chaude au point testé

 Observation

Une mesure de la température de l'eau chaude a été réalisée, relevant une valeur de 31,7°C, ce qui était insuffisant. Il n'a pas été constaté d'arrivée d'eau chaude fonctionnelle à ce point de puisage. Toutefois, l'électricité ayant été activée uniquement pour l'inspection, il était probable que le ballon d'eau chaude situé au premier étage n'ait pas pu permettre une montée en chauffe des eaux.



2.25 Bouchon de l'evier cassé

⊖ Observation

Il a été constaté que le bouchon de levier était cassé.

Chauffage

2.26 Vitre de la cheminée fissurée

⊖ Observation

La vitre de la cheminée était fissurée. Il est recommandé de la faire remplacer par un professionnel qualifié.



2.27 Début de corrosion sur les montants de la cheminée

⊖ Observation

Les montants de la cheminée présentaient des débuts d'attaque par la rouille. Une surveillance de l'évolution de cette corrosion est recommandée.

2.28 Cheminée non utilisée et non ramonée depuis plus de 3 ans

 **Observation**

Selon les déclarations de la propriétaire, cette cheminée n'avait pas été utilisée ni ramonée depuis plus de 3 ans. Elle n'était donc pas considérée comme fonctionnelle en l'état. Un ramonage par un professionnel qualifié est nécessaire avant toute remise en service.

Ventilation / VMC

2.29 VMC fonctionnelle avec extraction mesurée

 **Information**

Une mesure du débit volumétrique du conduit de la VMC a été réalisée, relevant des valeurs comprises entre 45 et 50 m³/h, une vitesse d'air de l'ordre de 0,8 m/s et une température d'environ 25°C, pour un débit mesuré de 45,9 m³/heure. Ces valeurs permettaient de constater que la VMC extrayait suffisamment d'air et fonctionnait correctement.

Le rapport de mesure du débit volumétrique sera présenté en annexe de ce présent rapport.

Sécurité

2.30 Absence de détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone

 **Problème de sécurité**

Lors de l'observation, aucun détecteur de fumée et de monoxyde de carbone n'était présent dans la cuisine. Cette pièce contenait une cheminée. Il est recommandé de faire installer ces détecteurs pour la sécurité du logement et des personnes.

03 Salon

Limites

3.1 Prises éventuellement masquées par le mobilier

⊗ Limite

D'éventuelles prises électriques supplémentaires, susceptibles d'être masquées par le divan, n'ont pas pu être testées, les meubles n'étant pas déplacés lors de l'inspection.

3.2 Le revêtement des murs

⊗ Limite

Le revêtement intérieur des murs du salon ne permettait pas d'évaluer la présence ou non de fissures sur les murs de refend.



Structure / Gros œuvre

3.3 Légère séparation au niveau du cloisonnement près de la porte-fenêtre

🔍 Observation

Les panneaux tapissés recouvrant les murs intérieurs ne présentaient pas de fissures apparentes ou de dégradations majeures, exceptée celle présente au-dessus de la porte-fenêtre. L'origine exacte ne pouvait être déterminée dans le cadre de la présente inspection visuelle ; une surveillance de l'évolution est recommandée, ainsi que des investigations complémentaires en cas de doute.



Menuiseries extérieures

3.4 Contour de la porte-fenêtre détérioré

🔍 Observation

Le contour de la porte-fenêtre du salon n'était pas tapissé et présentait une détérioration. Cette dégradation ne remettait pas en cause la solidité de la porte-fenêtre à la date de l'inspection.





3.5 Porte-fenêtre extérieure peinte, double vitrage

i Information

La porte-fenêtre, côté extérieur, était peinte et présentait un état correct. Elle était équipée d'un double vitrage, qui semblait avoir été remplacé antérieurement.

3.6 Évacuation d'air de la porte-fenêtre légèrement obstruée

⊖ Observation

L'évacuation d'air équipant la porte-fenêtre semblait légèrement obstruée de part et d'autre. Il est conseillé de la nettoyer.

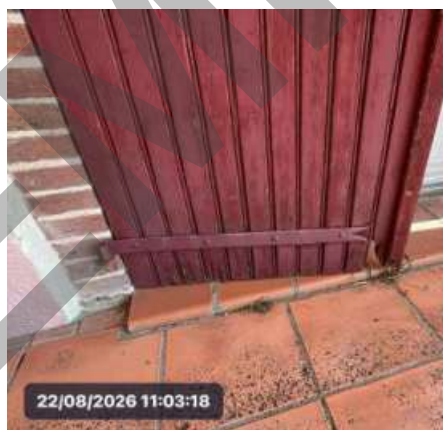
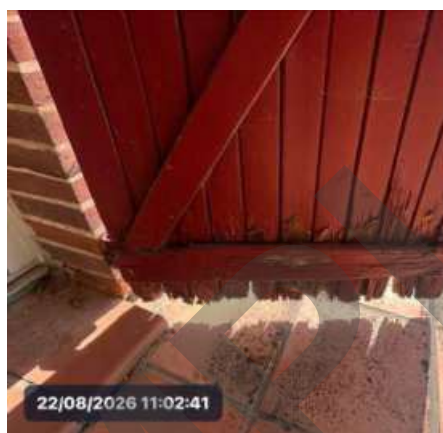


3.7 Volets de la porte fenêtre en mauvais état

🔍 Observation

Le volet droit, côté extérieur, présentait un mauvais état, en particulier sur sa partie basse. Une fixation au mur était par ailleurs manquante. Une remise en état de ce volet est recommandée.

Le volet gauche, côté extérieur, présentait un état similaire au volet droit et était fortement attaqué par les insectes, ainsi que par les intempéries (pluie et vent), tant sur sa partie basse que sur sa partie haute. Il est conseillé de procéder à son remplacement. Les fixations de ce second volet au mur semblaient correctes. Ce volet nécessitait néanmoins d'être remplacé, avec une reprise des travaux de fixation au niveau des gonds au mur.



3.8 Fenêtre du mur gauche frottant à l'ouverture

⊖ Observation

La fenêtre à double vitrage située sur le mur gauche frottait lors de son ouverture. Un réglage de cette fenêtre est conseillé.



3.9 Joints extérieurs de la fenêtre décollés

⊖ Observation

À l'extérieur, les joints de la fenêtre se décollaient et s'étaient détachés du montant. Il est conseillé de les reprendre afin de préserver l'étanchéité de la menuiserie.



3.10 Appui de fenêtre en bon état général

i Information

L'appui de fenêtre présentait un état général plutôt bon.

3.11 Volets peints en état moyen, boiserie qui se détache

🔍 Observation

Les volets, recouverts d'une peinture, ne présentaient pas un état satisfaisant à certains endroits, avec une partie de la boiserie qui se détachait et une peinture écaillée. Une réparation, voire un remplacement de ces volets, est conseillée.



Murs / Cloisons / Plâtrerie

3.12 Tapisserie hachée et trous dans les murs

🔍 Observation

La tapisserie était hachée à certains endroits et des trous ont été constatés dans les doublures du murs. Une remise en état de ces éléments est recommandée.

Plafonds

3.13 Peinture du plafond écaillée

➔ Observation

La peinture du plafond était écaillée à plusieurs endroits, en particulier au fond de la pièce. Aucune fissure particulière n'a en revanche été constatée. Une reprise de la peinture est recommandée pour rétablir ce défaut esthétique. Il était probable que ce désordre provienne d'une fuite d'eau constatée dans la salle de bain de l'étage.



Sols / Revêtements de sol

3.14 Parquet flottant abîmé et plinthe mal posée

➔ Observation

Le revêtement de sol du salon, constitué d'un parquet flottant, présentait un état de conservation dégradé. Plusieurs lames présentaient des altérations et dégradations au niveau des jonctions, tandis que la plinthe périphérique, dont la pose apparaissait irrégulière, présentait également des dommages localisés ainsi que des zones de décoloration.

Aucune anomalie de planéité du support n'a toutefois été constatée lors de l'inspection ; les désordres observés semblaient ainsi limités au revêtement de sol et à ses éléments de finition. Une réfection ou un remplacement du revêtement concerné, ainsi qu'une reprise des plinthes, sont recommandés.



Électricité

3.15 Éclairage fonctionnel testé à l'interrupteur

 Information

L'éclairage du salon, équipé d'une seule ampoule, a été testé et s'est allumé correctement en actionnant l'interrupteur.



3.16 Ampoules manquantes et fixation du plafonnier à reprendre

 Observation

Il a été constaté qu'il manquait des ampoules sur le plafonnier du salon. Une intervention est par ailleurs nécessaire au niveau de la fixation du plafonnier au plafond.



3.17 Prise électrique, inversion de câblage probable

 Problème de sécurité

La prise électrique située derrière la porte présentait une inversion de câblage probable. Il est vivement conseillé de faire intervenir un électricien qualifié pour réaliser la réparation.





3.18 Prises : problème de câblage

⚠ Problème de sécurité

Les prises électriques situées au fond de la pièce présentaient un problème de câblage, probablement une inversion entre phase et neutre. Il est vivement conseillé de faire intervenir un électricien qualifié pour réaliser les corrections.

Extérieur / Aménagements

3.19 Store banne fonctionnel par télécommande

i Information

Le store banne extérieur fonctionnait au moyen d'une télécommande installée à l'intérieur, à droite de la porte-fenêtre. Le store semblait être en bon état, malgré quelques taches constatées au niveau de sa partie inférieure. La végétation abondante à proximité a été relevée, elle empêchait l'ouverture complète du store.



04 Escalier

Limites

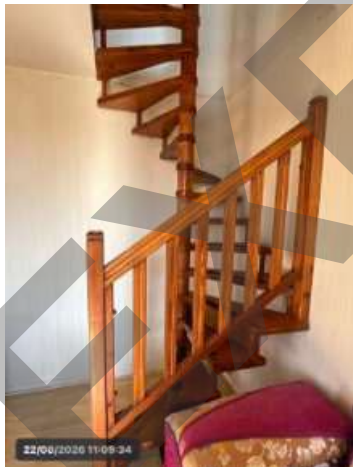
4.1 Murs de la cage d'escalier masqués par une tapisserie sur plaquage

⊗ Limite

Les murs de la cage d'escalier étaient entièrement recouverts d'une tapisserie collée sur un plaquage, installé sur les murs. Cette configuration n'a pas permis de vérifier l'état des murs de fondation depuis l'intérieur de la maison.



Menuiseries intérieures



4.2 Escalier

L'escalier était en bois

i Information

4.3 Marches équipées d'antidérapants Information

Chacune des marches était équipée d'un dispositif antidérapant.



Sécurité



4.4 Rampe de l'escalier en colimaçon peu rigide

Problème de sécurité

La rampe de l'escalier en colimaçon présentait un léger jeu et manquait de rigidité. Il est recommandé de renforcer sa fixation afin d'en améliorer la solidité et la sécurité d'usage.

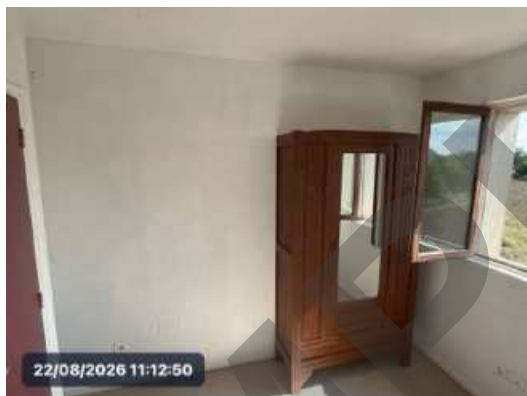
05 Chambre

Limites

5.1 Doublage du mur partiellement masqué par une armoire

⊗ Limite

Une armoire masquait une partie du doublage du mur, limitant la vue de l'inspecteur sur cette zone.



5.2 Sol intégralement moqueté

⊗ Limite

Le sol étant entièrement recouvert d'une moquette, il n'a pas été possible de vérifier l'état du sol sous ce revêtement.

5.3 Fonctionnement du plafonnier non vérifiable

⊗ Limite

En l'absence d'ampoule, le fonctionnement du plafonnier commandé par l'interrupteur mural de cette chambre n'a pas pu être vérifié.



5.4 Trappe de visite vissée, accès aux combles impossible

⊗ Limite

La trappe de visite était vissée, ce qui n'a pas permis d'accéder aux combles situés juste au-dessus.



5.5 Murs porteurs doublés

⊗ Limite

Les murs porteurs de la chambre ont été doublés avec une finition peinture. Ce qui empêchait l'inspection visuelle directe des murs.

Menuiseries extérieures

5.6 Fenêtre bois double vitrage : fermeture incomplète et bois vieillissant

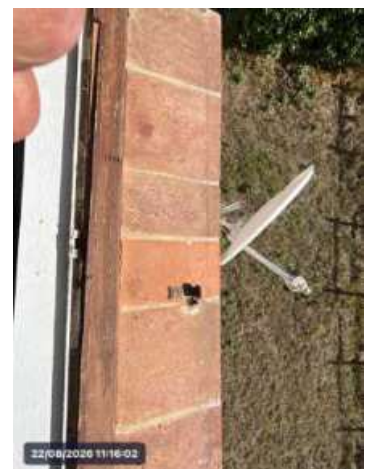
⊖ Observation

Les fenêtres en bois double vitrage présentaient une fermeture incomplète ainsi que des signes de vieillissement du bois à l'extérieur. Un remplacement est conseillé.

5.7 Appui de fenêtre en bon état, léger trou à l'attache des volets

⊖ Observation

L'appui de fenêtre était globalement en bon état, malgré un léger trou constaté au niveau de l'attache des volets.



5.8 Boiseries extérieures des fenêtres à entretenir

➔ Observation

Les boiseries extérieures des fenêtres nécessitaient un rafraîchissement, un nettoyage et une réparation.



5.9 Volets bois : peinture écaillée et frottement à l'ouverture

➔ Observation

Les volets en bois, repeints, présentaient une peinture écaillée. Ils se fermaient mais n'étaient pas en très bon état et nécessitaient d'être repeints. Un léger frottement a été constaté à l'ouverture et à la fermeture du volet gauche de la fenêtre de gauche.

5.10 Fenêtre de droite : boiserie extérieure à refaire

➔ Observation

La fenêtre de droite, également en double vitrage, se fermait mieux que celle de gauche. Sa boiserie extérieure présentait cependant un état similaire, nécessitant d'être entièrement refaite : le bois, resté sans protection, doit être remplacé.



5.11 Fixation manquante sur la partie supérieure du volet gauche

🔍 Observation

Une fixation était manquante sur la partie haute du volet gauche. Celui-ci restait néanmoins fonctionnel, avec un jour constaté en partie supérieure lorsqu'il était fermé.



5.12 Appui de fenêtre : absence de fissure notable

🔍 Information

Une légère fissure était visible à proximité de la fixation de l'appui de fenêtre, sans caractère particulier. Autour des fixations haute et basse, aucune fissure notable n'a été constatée sur l'appui de fenêtre.



Menuiseries intérieures



5.13 Porte de chambre en bon état

🔍 Information

La porte de la chambre, en bois, se fermait correctement et présentait un état général satisfaisant. Elle a été repeinte.

Murs / Cloisons / Plâtrerie

5.14 État général des murs

 Information

Le doublage repeint ne présentait pas de défaut apparent, à savoir aucune trace d'humidité ni déformation majeure, hormis quelques trous vraisemblablement liés à d'anciennes fixations de tringles à rideaux. Sur cette partie du mur, y compris dans la niche, aucun défaut apparent particulier n'a été constaté.



Plafonds

5.15 Peinture du plafond écaillée

 Observation

La peinture recouvrant le plafond de la chambre était écaillée. Un entretien est conseillé afin de rétablir ce défaut esthétique.

Sols / Revêtements de sol

5.16 Moquette vieillissante et tachée

 Observation

La moquette était vieillissante et présentait des taches à certains endroits.



Électricité

5.17 Prises électriques en bon état

i Information

La prise située au fond à droite était correcte, tout comme celle de gauche côté fenêtre, tant en termes de câblage que de fixation au mur. La prise située en face, à l'entrée de la pièce, présentait également un câblage correct.

5.18 Luminaire de la cage d'escalier fonctionnel

i Information

Le luminaire situé en haut de la cage d'escalier, commandé par un interrupteur, a été testé et fonctionnait correctement.



5.19 Cache de plafonnier à reprendre - pièce sous tension exposée

! Problème de sécurité

Le cache du plafonnier nécessitait d'être repris afin d'éviter tout contact direct avec une pièce nue sous tension. Il est vivement conseillé de faire intervenir un électricien qualifié pour réaliser cette réparation.



5.20 Fond de prise électrique cassé

⊖ Observation

Le fond de cette prise électrique était cassé. Il est conseillé de la faire remplacer par un électricien qualifié.



Chauffage



5.21 Radiateur électrique : test de chauffe

✓ Point fort

Le radiateur de la chambre, dont la cible avait été positionnée à environ 30 degrés, a été vérifié et montait bien en chauffe.

EXEMPLE

06 Salle de bain

Limites

6.1 Luminaire sans ampoule

⊗ Limite

L'interrupteur du luminaire était bien fixé au mur, à droite de l'entrée de la salle de bain, mais l'absence d'ampoule n'a pas permis de vérifier le fonctionnement du luminaire.



Menuiseries extérieures



6.2 Peinture écaillée en base de fenêtre

⊖ Observation

La peinture était écaillée à la base de la fenêtre. Un entretien est conseillé pour préserver la menuiserie.

6.3 Fenêtre ne fermant plus - remplacement à prévoir

🔍 Observation

La fenêtre à simple battant ne fermait plus, ce qui expliquait la présence d'un balai positionné pour la maintenir bloquée. Il est recommandé de procéder au remplacement de cette fenêtre ainsi que des montants en bois l'entourant, afin d'en rétablir le bon fonctionnement.



Menuiseries intérieures

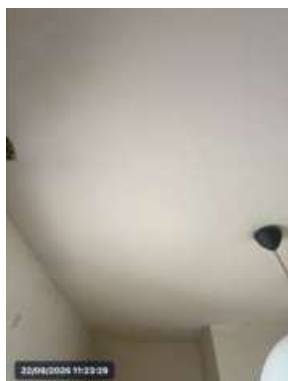
6.4 Porte de la salle de bain

🔍 Information

La porte de la salle de bain était en état de fonctionnement correct, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Une trace de peinture a été relevée sur la serrure.



Plafonds



6.5 Plafond en bon état

🔍 Information

Le plafond de cette pièce était en état correct, sans fissure ni détérioration particulière.

Sols / Revêtements de sol

6.6 Sol carrelé en bon état

Information

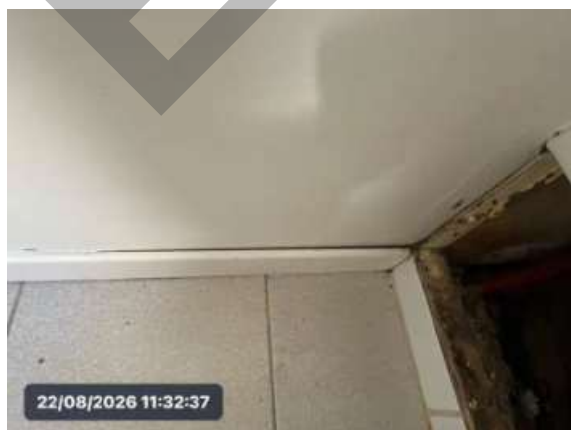
Le sol, entièrement carrelé, était en état correct. Aucun carreau fissuré ou cassé n'a été constaté.



6.7 Revêtement décollé à l'entrée de la baignoire

Observation

Un élément du revêtement à l'entrée de la baignoire a été constaté décollé.



Électricité

6.8 Absence de terre et cache manquant sur prise électrique

! Problème de sécurité

Une absence de mise à la terre a été constatée au niveau de cette prise électrique, qui présentait également l'absence de son cache. Cette prise doit être entièrement reprise par un électricien qualifié.



Plomberie

6.9 Débit d'eau satisfaisant

i Information

L'eau arrivait avec un débit satisfaisant.



6.10 Absence de fuite au niveau du lavabo

i Information

Aucune fuite particulière n'a été constatée au niveau du lavabo, à l'arrière comme au niveau du robinet.





6.11 Lavabo et crédence en bon état

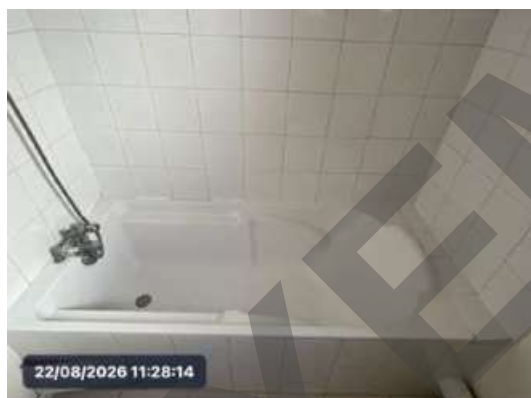
i Information

Le lavabo était en état correct, sans éclat ni dommage particulier. La crédence en carrelage présentait le même état.

6.12 Baignoire carrelée en bon état

i Information

La baignoire, entièrement carrelée, était en état correct. Les carreaux n'étaient pas désolidarisés et restaient bien collés au mur.



6.13 Ballon d'eau chaude et raccords en bon état

i Information

Le ballon d'eau chaude présentait une tuyauterie en bon état de maintien, tant au niveau des arrivées et évacuation d'eau qu'au niveau électrique.



6.14 WC fonctionnel et bien fixé

i Information

Le WC présentait une chasse d'eau fonctionnelle et une évacuation correcte, de type grand format à fort débit. Aucune fuite apparente n'a été constatée au niveau des toilettes ni de l'arrivée d'eau. L'abattant était correctement fixé. Il est toutefois recommandé d'envisager le remplacement du mécanisme actuel par une chasse d'eau à double commande (petit et grand volume), afin de permettre une adaptation du volume de chasse aux besoins et de réduire la consommation d'eau.



6.15 Température d'eau chaude insuffisante au lavabo

- Observation

Lorsque seule l'eau chaude était sollicitée au niveau du lavabo, la température ne dépassait pas 28 degrés, ce qui apparaissait insuffisant. Toutefois, l'électricité ayant été activée uniquement pour l'inspection, il était probable que le ballon d'eau chaude situé au premier étage n'ait pas pu permettre une montée en chauffe des eaux.



6.16 Température d'eau chaude insuffisante à la baignoire

🔍 Observation

La température de l'eau chaude à la baignoire, d'environ 26 degrés, apparaissait comparable à celle relevée au lavabo, et semblait insuffisante. Toutefois, l'électricité ayant été activée uniquement pour l'inspection, il était probable que le ballon d'eau chaude situé au premier étage n'ait pas pu permettre une montée en chauffe des eaux.



6.17 Fuite active sous la baignoire

🔍 Observation

Une fuite a été constatée sous la baignoire. Cette pièce étant située à l'étage, cette fuite était susceptible d'entraîner une détérioration du plafond du salon situé en dessous. Il est vivement conseillé de faire intervenir un plombier qualifié en urgence pour réaliser la réparation.



Chauffage

6.18 Radiateur fonctionnel

✓ Point fort

Le radiateur de la salle de bain, dont la cible avait été positionnée à environ 30 degrés, a été vérifié et montait bien en chauffe.



Ventilation / VMC



6.19 Mesure de débit d'extraction VMC

i Information

Une mesure de débit d'extraction de la VMC de la salle de bain a été relevée, donnant une valeur moyenne d'environ 28 m³/h.

07 Extérieur

Général

7.1 Décomposition du pigeonnier

i Information

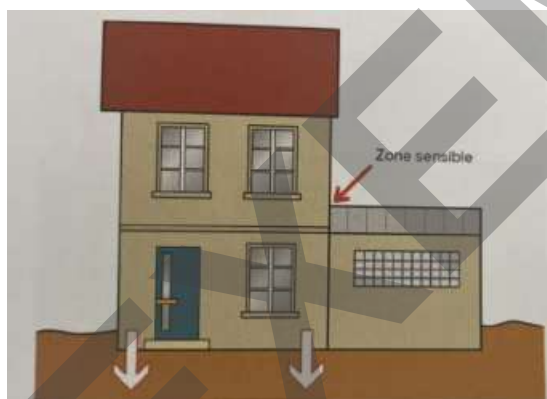
Le pigeonnier était composé de deux parties. Le bâtiment principal comprenant le salon, la chambre, la salle de bain et les combles et un bâtiment secondaire contenant la cuisine

7.2 Exemples illustratifs d'une situation similaire.

i Information

Pour favoriser la compréhension, voici deux exemples de situations similaires. (ceux-ci ne concernent pas le bien inspecté)

- 1) Risque d'ouverture d'une fissure lorsque deux parties du bien ont des poids différents.
- 2) Un joint de rupture installé entre les deux corps du bâtiment permet d'éviter la survenance de désordres.



Limites

7.3 Caméra de surveillance non testée

⊗ Limite

La caméra de surveillance n'a pas été testée dans le cadre de la présente inspection.



Structure / Gros œuvre

7.4 Fissure à la jonction des deux bâtiments, façade sud-est

⊖ Observation

La façade côté sud-est présentait une fissure observée à la jonction entre le bâtiment principal (comportant un étage) et le bâtiment secondaire abritant la cuisine. La largeur entre les deux lèvres était de 3,93 mm, pour une profondeur de 17 mm. Au regard de cette profondeur, il semblait que seul l'enduit soit affecté.



7.5 Fissure depuis la base du mur, façade sud-est

⊖ Observation

Une seconde fissure, plus fine mais plus longitudinale, a également été observée à proximité, sur une hauteur de 2 mètres depuis la base du mur. Sa profondeur, de 83 mm (8,3 cm), dépassait l'épaisseur de l'enduit. Elle était structurelle. Il est probable que cette fissure soit en cohérence avec le mouvement des deux parties du bâtiment observé sur la façade posée.



7.6 Fissure en escalier entre les volets, seconde partie de façade

⊖ Observation

Sur la partie gauche de la façade sud-est (bâtiment principal), seule une fissure était présente entre les deux séries de volets, présentant un tracé en escalier. Cette fissuration semblait être propre à l'enduit hydraulique. L'enduit étant fissuré, probablement à l'origine d'un retrait excessif.



7.7 Fissure en partie supérieure droite du mur, façade sud-est (bâtiment principal du pigeonnier)

⊖ Observation

Une légère fissure a également été constatée en partie haute du mur de façade, d'une longueur de 40 cm, probablement liée au poids de la charpente ayant sollicité son point d'appui. Cette fissure semblait davantage rattachée à la structure qu'à une déformation de la façade.



7.8 Fissures non structurales, façade arrière du pigeonnier

➔ Observation

La façade donnant sur la terrasse, à l'arrière du pigeonnier, présentait quelques fissures mineures et n'apparaissant pas structurales. La fissure principale, située en haut à droite au-dessus du volet, nécessitait une réfection pour s'assurer de la continuité des matériaux et, éventuellement, un traitement de resserrage.

7.9 Fissure en escalier liée probablement entre autre à une évacuation d'eau pluviale mal orientée

➔ Observation

Dans la partie inférieure droite de la façade arrière, une fissure au tracé en escalier a été observée, révélant un affaissement localisé du sol. Cette situation pourrait notamment être liée à une évacuation des eaux pluviales inadaptée, celle-ci se déversant directement au droit du mur et pouvant favoriser l'affaissement du sol, contribuant ainsi à une déstabilisation du sol d'assise et à l'apparition de fissures. Il est fortement conseillé de faire modifier rapidement cette évacuation par un professionnel qualifié, afin que le rejet des eaux pluviales se fasse à distance des fondations du bien.



7.10 Fissure séparant les deux corps du bâtiment



La façade Nord-Ouest présentait plusieurs fissures, dont une fissure principale verticale d'environ 5 mètres de hauteur, correspondant à la totalité de la hauteur de la façade côté cuisine. Cette fissure semblait marquer la jonction et une tendance à la désolidarisation entre les deux corps du bâtiment, principal et secondaire.

Sa largeur était d'environ 3 mm en partie basse, avec une ouverture semblant plus importante vers le haut. Une profondeur minimale de 14 cm a par ailleurs été relevée, confirmant que la fissure dépassait largement la seule épaisseur de l'enduit et concernait ainsi des éléments structurels de l'ouvrage. Cette configuration pourrait être cohérente avec un mouvement différentiel du sol d'assise, susceptible d'entraîner un tassement et un léger pivotement d'une partie de la construction par rapport à l'autre.

L'origine de ces désordres pourrait notamment être liée à une déformation différentielle du sol sous les fondations, favorisée par la présence de deux structures de poids différents et potentiellement par un phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA). Ce phénomène correspond aux variations de volume des sols argileux en fonction de leur teneur en eau : ils se rétractent lors des périodes de sécheresse et gonflent lors de leur réhumidification. Ces mouvements peuvent générer des déformations différentielles sous les fondations et, à terme, des contraintes favorisant l'apparition ou l'évolution de fissures.

La fissure présentait un caractère structurel. Son évolution devra néanmoins faire l'objet d'une surveillance attentive. Il est recommandé d'installer une jauge de fissure de type Saignac, afin d'effectuer des relevés réguliers et d'apprécier objectivement son évolution dans le temps. Les mesures devront notamment être interprétées en tenant compte des conditions de température, d'hygrométrie et des variations météorologiques.

Une étude géotechnique réalisée par un bureau d'études spécialisé est également conseillée afin de caractériser le sol d'assise et de déterminer plus précisément l'origine des mouvements observés. En fonction de l'évolution de la fissure et des conclusions de cette étude, des travaux de reprise pourront être envisagés. Leur nature (agrafage, croix de Saint-André, reprise en sous-œuvre par micropieux ou toute autre solution adaptée) devra être définie par un professionnel qualifié sur la base d'un diagnostic approfondi.

Par ailleurs, une tige métallique était présente à proximité de cette zone de fissuration, sans que sa fonction puisse être déterminée dans le cadre de la présente inspection. Des investigations complémentaires sont recommandées afin d'en préciser l'usage et de vérifier son éventuel rôle dans la structure.

Enfin, un robinet extérieur sans dispositif d'évacuation a été constaté à proximité du mur. En cas d'utilisation, l'eau s'infiltre directement au pied de la façade. Cette situation pourrait, en cas d'apport d'eau régulier ou prolongé, favoriser une modification de la teneur en eau du sol et potentiellement accentuer les mouvements du terrain. Il est donc recommandé de prévoir une évacuation ou une gestion adaptée des eaux afin de limiter les infiltrations au droit des fondations.



7.11 Fissure secondaire remontant vers la fenêtre

⊖ Observation

Sur cette même façade Nord-Ouest, une seconde fissure, plus fine, a été constatée à environ trois mètres sur la droite de la fissure principale, remontant jusqu'à la fenêtre. Elle témoignait, comme la précédente, d'un mouvement de la structure, probablement lié à une portance inégale du sol et à un affaissement du sol d'assise des fondations, dans un contexte de sols argileux et de périodes de sécheresse.



7.12 Fissure, fine, partant du sol

⊖ Observation

Toujours sur la façade Nord-Ouest, une troisième fissure, plus fine, a été constatée partant du sol sur une hauteur d'environ 2 mètres, confirmant la continuité du mouvement du sol. Sa largeur, mesurée à moins d'un millimètre, restait faible à ce jour.

Toiture / Couverture

7.13 Sous-toiture / soffite

i Information

Le soffite était dans un état globalement correct, avec une peinture écaillée ne présentant pas de détérioration majeure.

7.14 Défaut d'étanchéité de la gouttière en partie basse

- Observation

Dans l'angle de la façade de la porte d'entrée et la façade sud est, un défaut d'étanchéité a été constaté sur la partie basse de la gouttière à proximité d'une section déjà réparée. L'élément de collecte (boîtier cimenté) doit être étanche pour éviter toute infiltration d'eau au droit du mur. Une réparation est nécessaire afin de rétablir l'étanchéité de cette évacuation.



Sols / Revêtements de sol

7.15 Entrée carrelée

i Information

L'entrée du bien était constituée d'une première partie carrelée d'environ 10 m². Son état général était correct, sans affaissement particulier constaté.

7.16 Carreaux détériorés à l'entrée

⊖ Observation

Deux carreaux au niveau de l'entrée ont été constatés détériorés. Une remise en état de ces éléments est conseillée.



7.17 Dallage en bon état

✓ Point fort

Le dallage était dans un bon état général sur cette zone : aucune déformation ni fissure n'a été constatée, et les joints étaient globalement en bon état.



Électricité

7.18 Présence du piquet de terre

i Information

La présence du piquet de terre a été constatée dans l'angle entre la façade de la porte d'entrée et la façade Nord-Ouest.

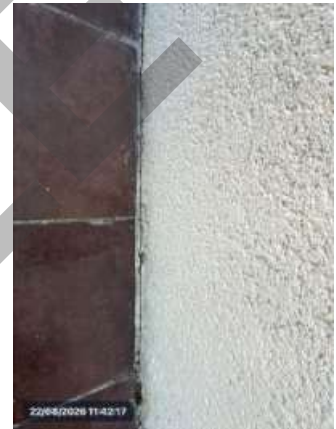


Extérieur / Aménagements

7.19 Léger affaissement de la dalle de terrasse

⊖ Observation

Un très léger affaissement de la dalle a été constaté au niveau de la terrasse carrelée et du mur d'entrée du pigeonnier, ce qui pourrait favoriser une pénétration d'humidité en cas de forte pluie. Cette dalle a été réalisée avec une horizontalité parfaite dans le sens transversal (face à la maison), ce qui ne facilitait pas l'évacuation de l'eau dans ce sens. Dans le sens longitudinal en revanche, une légère pente a été observée, favorisant quant à elle l'évacuation. Une surveillance de l'évolution est recommandée.



7.20 Mur de façade côté entrée sans fissure

✓ Point fort

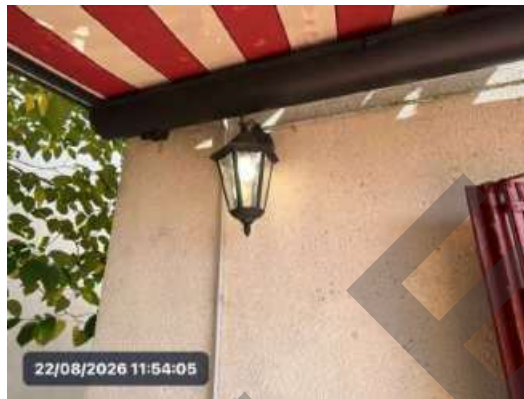
Le mur de façade côté porte d'entrée ne présentait pas de fissure.



7.21 Éclairage extérieur de la porte-fenêtre fonctionnel

i Information

Les deux luminaires de part et d'autre de la porte-fenêtre ont été testés et fonctionnaient correctement.



08 Toiture

Structure / Gros œuvre

8.1 Fissure au socle de la cheminée

⊖ Observation

Une fissure a été constatée au niveau du socle de la cheminée. Cette situation pourrait, à terme, fragiliser la tenue de l'ouvrage face à de forts vents. Il est conseillé de la faire réparer par un entrepreneur qualifié.



Façades / Extérieur

8.2 Traces noirâtres sur l'enduit de façade

⊖ Observation

Des traces noirâtres ont été observées sur l'enduit ; il est conseillé de les nettoyer afin d'éviter la propagation de ces moisissures.



Toiture / Couverture

8.3 Couverture et conduit de cheminée

i Information

Sur la première partie du bâtiment, la couverture était constituée de tuiles, et un conduit de cheminée a été observé.



8.4 Gouttière obstruée par des déchets végétaux

- Observation

La gouttière était obstruée par des déchets végétaux, entraînant une stagnation d'eau qui ne parvenait pas à s'évacuer correctement. Il est recommandé de faire procéder au nettoyage de la gouttière par un professionnel qualifié afin de rétablir une bonne évacuation des eaux pluviales.



8.5 Solin de cheminée en bon état

i Information

Le solin autour de la cheminée ne présentait pas de trace de rouille et semblait en bon état général.



8.6 Alignement et état des tuiles

✓ Point fort

Les tuiles ne présentaient pas de détérioration, de casse ou de désalignement notable. L'ensemble semblait correct à la date de l'inspection.



8.7 Faîtage en bon état

✓ Point fort

Aucune particularité n'a été relevée au niveau du faîtage. Les tuiles de faîtage étaient correctement fixées.



8.8 Solin entre les deux parties

✓ Point fort

Un solin a été mis en place entre les deux parties du bâtiment afin d'assurer l'étanchéité. L'état de la toiture sur cette première partie du bâtiment est apparu satisfaisant à la date de l'inspection.



8.9 Solin de partie haute de toiture en bon état

✓ Point fort

Le solin assurant l'étanchéité entre le mur et le premier rang de tuiles ne présentait pas de trace de rouille et paraissait correctement posé et en bon état général.



Synthèse

Synthèse générale :

Le bien inspecté est un ancien pigeonnier d'environ 54 m² et composé de deux corps de bâtiment accolés. Dans l'ensemble, il présentait un état général d'usage satisfaisant, mais nécessite plusieurs interventions d'entretien et de remise en état. La majorité des observations formulées concerne des défauts d'entretien courant ainsi que des dégradations ponctuelles, cohérentes avec l'ancienneté et l'usage du bien. Enfin, plusieurs fissures relevées sur les façades appellent une attention particulière au regard de leur localisation et de leur configuration ; cette problématique est développée plus en détail ci-après.

Attention particulière portée aux fissures :

Les fissures observées pourraient être infiltrantes c'est-à-dire que l'air et l'eau pourraient pénétrer à l'intérieur de l'ouvrage. Il est donc conseillé de reboucher les fissures afin d'éviter toute pénétration d'air ou d'eau. Attention, cette opération n'a en aucun cas pour but de réparer les désordres constatés.

Les fissures observées pourraient provenir d'un mouvement relatif à un tassement différentiel du sol d'assise des fondations de l'ouvrage. L'appréciation du caractère évolutif ou non de la pathologie déterminera, entre autres, le mode de réparation. Des tassements de cette nature se produisent lorsque le sol argileux se déforme. Le sol réagit comme une éponge: il perd de l'eau et du volume, la teneur en eau de l'argile varie d'un point à un autre. Il s'agirait donc d'un tassement classique sous charge (avec 2 charges différentes entre les deux bâtiments).

Les désordres constatés pourraient compromettre la solidité de l'ouvrage (fissure structurelle). La pose de témoin (Jauge Saugnac par exemple) permettrait de réaliser des mesures des ouvertures des fissures sur des périodes de faible et forte pluviométrie. Cette pose accompagnée de ces mesures ne peut constituer une fin en soi. Il est fortement conseillé de faire réaliser une étude de sol (géotechnique). Ces deux opérations permettront de définir le type de réparation nécessaire. De plus, les défauts d'orientation des évacuations des eaux pluviales au droit du bâtiment favorisaient la survenue et le développement des désordres constatés.

Enfin la présence de végétaux avides d'eau au voisinage du bien peut directement générer des désordres et contribuer à l'apparition de ces fissures. Les racines peuvent passer sous les fondations pour rechercher de l'eau ou de l'humidité sous les dallages (contribuant à l'assèchement du sol) sous la fondation (emprise racinaire sinistrante).

Secteurs et limites d'intervention

Détails de l'audit

L'audit réalisé se base uniquement sur une évaluation visuelle des parties accessibles du bien. Sauf indications contraires incluses au contrat, les points suivants précisent les secteurs et limites d'intervention d'un audit immobilier réalisé par AUDITHOME.

I - Extérieur

I. L'inspecteur doit : inspecter : A. les revêtements muraux, les solins ; B. les portes extérieures ; C. les terrasses, balcons, perrons, marches et porches attenants et adjacents, ainsi que leurs garde-corps ; D. les avant-toits, les soffites et les fascias lorsqu'ils sont accessibles depuis le sol ; E. la végétation, le nivellement, les systèmes d'évacuations des eaux pluviales et les murs de soutènement si accessibles ; F. les allées, les patios et les voies d'accès adjacents et à l'entrée. II L'inspecteur décrit : les revêtements muraux. III. L'inspecteur n'est pas tenu d'inspecter : A. les accessoires saisonniers ; B. les conditions géologiques et pédologiques ; C. les installations de loisirs ; D. les dépendances autres que les garages et les abris à voitures ; E. digues, brise-lames et quais ; F. les mesures de contrôle de l'érosion et de stabilisation du sol.

II - Toit

I. L'inspecteur doit inspecter à partir du niveau du sol ou de l'avant-toit : A. les matériaux de couverture ; B. les gouttières ; C. les tuyaux de descente ; D. les événements, les solins, les fenêtres de toit, les cheminées et les autres pénétrations du toit ; E. la structure générale du toit à partir des panneaux, des portes ou des escaliers facilement accessibles. II. L'inspecteur décrit : le type de matériaux de couverture. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. marcher sur la surface du toit ; B. prédire la durée de vie du toit ; C. inspecter les tuyaux de drainage souterrains de dérivation des tuyaux de descente ; D. enlever la neige, la glace, les débris ou toute autre condition qui empêche l'observation des surfaces du toit ; E. déplacer l'isolation ; F. inspecter les antennes, les paraboles, les parafoudres, l'équipement de dégivrage ou tout autre accessoire similaire ; G. marcher sur des surfaces de toit qui, de l'avis des inspecteurs, ne sont pas sûres ; H. marcher sur toute partie du toit qui, de l'avis de l'inspecteur, pourrait causer des dommages ; I. effectuer un test d'étanchéité ; J. garantir ou certifier la toiture ; K. confirmer la fixation ou l'installation correcte de tout matériau de couverture.

III - Sous-sol, fondation, vide sanitaire et structure

I. L'inspecteur contrôle : A. les fondations si accessibles ; B. le sous-sol ; C. le vide sanitaire si accessible ; D. les éléments de structure. II. L'inspecteur décrit suite au contrôle : A. le type de fondation ; B. l'emplacement de l'accès au vide sanitaire. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. pénétrer dans un vide sanitaire qui n'est pas facilement accessible, ou dont l'accès pourrait causer des dommages ou présenter un danger pour lui-même ; B. déplacer des articles entreposés ou des débris ; C. faire fonctionner des pompes de puisard ; D. déterminer la taille, l'espacement, la portée ou l'emplacement des boulons de fondation, des contreventements, des solives, des portées de solives ou des systèmes de soutien, ou en déterminer l'adéquation ; E. fournir un service d'ingénierie ou d'architecture ; F. établir un rapport sur l'adéquation d'un système ou d'un composant structurel.

IV - Chauffage

I. L'inspecteur contrôle : le système de chauffage, en utilisant les commandes normales de fonctionnement. II. L'inspecteur décrit : A. l'emplacement du thermostat du système de chauffage ; B. la source d'énergie ; C. la méthode de chauffage. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. inspecter ou évaluer l'intérieur des conduits de fumée ou des cheminées, des chambres de combustion, des échangeurs de chaleur, des systèmes d'air de combustion, des prises d'air frais, des humidificateurs, des déshumidificateurs, des filtres à air électroniques, des systèmes géothermiques ou des systèmes de chauffage solaire ; B. inspecter les réservoirs de carburant ou les systèmes d'alimentation en carburant souterrains ou dissimulés ; C. déterminer l'uniformité, la température, le débit, l'équilibre, la distribution, la taille, la capacité, ou l'adéquation de l'approvisionnement du système de chauffage ; D. activer le chauffage, les systèmes de pompe à chaleur ou d'autres systèmes de chauffage lorsque les températures ambiantes ou d'autres circonstances ne sont pas propices à un fonctionnement sûr ou risquent d'endommager l'équipement ; E. neutraliser les thermostats électroniques ; F. évaluer la qualité du combustible ; G. vérifier l'étalonnage des thermostats, l'anticipation de la chaleur ou les réductions automatiques, les minuteries, les programmes ou les horloges.

V - Climatisation

I. L'inspecteur contrôle : le système de refroidissement, en utilisant les commandes normales de fonctionnement. II. L'inspecteur décrit : A. l'emplacement du thermostat du système de refroidissement ; B. la méthode de refroidissement. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. déterminer l'uniformité, la température, le débit, l'équilibre, la distribution, la taille, la capacité, l'adéquation de l'approvisionnement du système de refroidissement ; B. inspecter les unités de fenêtre portables, ou les filtres à air électroniques ; C. faire fonctionner l'équipement ou les systèmes si la température extérieure ne le permet pas, ou lorsque d'autres circonstances ne permettent pas un fonctionnement sûr ou risquent d'endommager l'équipement ; D. inspecter ou déterminer l'étalonnage des thermostats, l'anticipation du refroidissement, les abaissements automatiques ou les horloges ; E. examiner le courant électrique, les fluides ou les gaz de refroidissement, ou les fuites de liquide de refroidissement.

VI - Plomberie

I. L'inspecteur doit inspecter : A. le robinet d'arrêt principal de l'alimentation en eau ; B. le robinet d'arrêt principal de l'alimentation en combustible ; C. l'équipement de chauffage de l'eau, y compris la source d'énergie, les raccords de ventilation, les soupapes de sûreté température/pression ; D. l'alimentation en eau intérieure, y compris tous les appareils et robinets, en faisant couler l'eau ; E. le bon fonctionnement de toutes les toilettes en tirant la chasse d'eau ; F. l'évacuation fonctionnelle de tous les éviers, baignoires et douches ; G. le système de drainage, d'évacuation et d'aération. II. L'inspecteur décrit : A. si l'approvisionnement en eau est public ou privé, sur la base des éléments observés ; B. l'emplacement du robinet d'arrêt principal de l'approvisionnement en eau ; C. l'emplacement du robinet d'arrêt principal de l'approvisionnement en combustible ; D. l'emplacement de tout système de stockage de combustible observé ; et E. la capacité de l'équipement de chauffage de l'eau, s'il est étiqueté. III. L'inspecteur n'est pas tenu : A. d'allumer ou de déclencher des brûleurs pilotes ; B. mesurer la capacité, la température, l'âge, la durée de vie ou l'adéquation du chauffe-eau ; C. inspecter l'intérieur des conduits de fumée ou des cheminées, des systèmes d'air de combustion, des adoucisseurs d'eau ou des systèmes de filtrage, des pompes de puits ou des réservoirs, des soupapes de sécurité ou d'arrêt, des siphons de sol, des systèmes d'arrosage de pelouse ou des systèmes d'arrosage d'incendie ; D. déterminer le débit, le volume, la pression, la température ou l'adéquation de l'approvisionnement en eau ; E. déterminer la qualité, la potabilité ou la fiabilité de l'eau ou de la source d'approvisionnement ; F. ouvrir les panneaux d'accès scellés à la plomberie ; G. inspecter les machines à laver le linge ou leurs raccordements ; H. Actionner une vanne ; I. vérifier l'étanchéité des bacs de douche, des baignoires et des douches ou des enceintes, ainsi que le bon fonctionnement de la protection contre les débordements ; J. évaluer la conformité aux normes de conservation, d'énergie ou de construction, ou la conception ou le dimensionnement adéquat de tout composant, appareil ou tuyau d'alimentation en eau, d'évacuation ou de ventilation ; K. déterminer l'efficacité des dispositifs anti-siphon, de prévention des retours d'eau ou d'arrêt de l'écoulement ; L. déterminer s'il y a suffisamment d'orifices de nettoyage pour que les drains puissent être nettoyés efficacement ; M. évaluer les réservoirs de stockage de carburant ou les systèmes d'approvisionnement ; N. inspecter les systèmes de traitement des eaux usées ; O. inspecter les systèmes de traitement de l'eau ou les filtres à eau ; P. inspecter les réservoirs de stockage d'eau, les pompes à pression ou les réservoirs à vessie ; Q. évaluer le temps d'attente pour obtenir de l'eau chaude dans les appareils ou effectuer des essais de quelque nature que ce soit sur les éléments des chauffe-eau ; R. évaluer ou déterminer l'adéquation de l'air de combustion ; S. tester, faire fonctionner, ouvrir ou fermer les commandes de sécurité, les vannes d'arrêt manuelles, les soupapes de sûreté température/pression, les vannes de contrôle ou les clapets de non-retour ; T. examiner les systèmes ou composants auxiliaires, tels que, mais sans s'y limiter, ceux liés au chauffage solaire de l'eau et à la circulation de l'eau chaude ; U. déterminer l'existence ou l'état de la plomberie en polybutylène ; V. inspecter ou tester les fuites de gaz ou de combustible, ou les indices de ces fuites.

VII - Électricité

I. L'inspecteur doit inspecter : A. les conducteurs de branchement aériens et le point de raccordement ; B. la tête de branchement, le col de cygne et les boucles d'égouttement ; C. le compteur électrique et le socle ; D. le sectionneur de branchement principal ; E. les tableaux et les dispositifs de protection contre les surintensités (disjoncteurs et fusibles) ; F. un nombre représentatif d'interrupteurs, d'appareils d'éclairage et de prises électriques. II. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. insérer un outil, une sonde ou un dispositif dans le tableau principal, les tableaux secondaires, les tableaux de distribution ou les appareils électriques ; B. faire fonctionner des systèmes électriques qui sont arrêtés ; C. retirer les couvercles des armoires des tableaux ; D. faire fonctionner ou réajuster les dispositifs de protection contre les surintensités ou les dispositifs de surcharge ; E. inspecter, faire fonctionner ou tester tout système ou composant de sécurité, d'incendie ou d'alarme, ou tout autre système d'avertissement ou de signalisation ; F. mesurer ou déterminer l'ampérage ou la tension de l'équipement de service principal, s'il n'est pas étiqueté de manière visible ; G. inspecter le câblage auxiliaire ou les dispositifs de commande à distance ; H. activer les systèmes électriques ou les circuits de dérivation qui ne sont pas sous tension ; I. inspecter les systèmes à basse tension, le câblage de la piscine ou tout dispositif à commande temporisée ; J. vérifier la mise à la terre ; K. inspecter les sources d'alimentation électrique privées ou de secours, y compris, mais sans s'y limiter, les générateurs, les éoliennes, les capteurs solaires photovoltaïques, les batteries ou les installations de stockage d'électricité ; L. inspecter les pare-étincelles ou les parafoudres ; M. effectuer des calculs de chute de tension ; N. déterminer l'exactitude de l'étiquetage ; O. inspecter l'éclairage extérieur.

VIII - Cheminée

I. L'inspecteur contrôle : A. les parties visibles et facilement accessibles des foyers et des cheminées ; B. les linteaux au-dessus des ouvertures des foyers ; C. les portes des clapets en les ouvrant et en les fermant, si elles sont facilement accessibles et peuvent être actionnées manuellement, ainsi que les portes et les cadres de nettoyage ; D. les signes de séparation des joints ; E. les dommages ou la détérioration de l'âtre, du prolongement de l'âtre ou des chambres ; F. l'absence de détecteur de fumée dans la même pièce que le foyer ; G. l'absence de détecteur de monoxyde de carbone dans la même pièce que le foyer ; H. les bouches d'évacuation qui ne sont pas en métal, en ciment préfabriqué ou en un autre matériau incombustible. II. L'inspecteur décrit : le type de foyer. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. inspecter le système d'évacuation ou de ventilation ; B. inspecter l'intérieur des cheminées ou des conduits de fumée, les portes ou écrans coupe-feu, les joints d'étanchéité ou les manteaux de cheminée ; C. déterminer la nécessité d'un ramonage ; D. inspecter les inserts de cheminée à gaz ; E. allumer des flammes pilotes ; F. déterminer la pertinence de toute installation ; G. inspecter les dispositifs automatiques d'alimentation en combustible ; H. inspecter les dispositifs de combustion et/ou d'air d'appoint ; I. inspecter les dispositifs de distribution de chaleur, qu'ils soient contrôlés par gravité ou assistés par un ventilateur ; J. allumer ou éteindre des feux ; K. déterminer l'adéquation des courants d'air ou des caractéristiques des courants d'air ; L. déplacer des inserts de cheminée, des poêles ou le contenu d'un foyer ; M. effectuer un test de fumée ; N. démonter ou enlever tout composant.

IX - Grenier, isolation et ventilation

I. L'inspecteur contrôle : A. l'isolation du grenier, du vide sanitaire et des fondations ; B. la ventilation du grenier, du vide sanitaire et des fondations ; C. les systèmes d'évacuation mécanique dans la cuisine, les salles de bains et la buanderie. II. L'inspecteur décrit : A. le type d'isolation observé ; et B. l'épaisseur moyenne approximative de l'isolation observée au niveau du plancher du grenier non aménagé ou de la structure du toit si accessible. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. pénétrer dans le grenier ou dans tout autre espace qui n'est pas facilement accessible, ou dont l'entrée pourrait causer des dommages ou, de l'avis de l'inspecteur, présenter un risque pour la sécurité ; B. déplacer, toucher ou perturber l'isolation ; C. déplacer, toucher ou déranger les pare-vapeur ; D. briser ou endommager de quelque façon que ce soit le fini de la surface ou le joint d'étanchéité sur ou autour des panneaux d'accès ou des couvercles ; E. identifier la composition ou la valeur R du matériau isolant ; F. activer les ventilateurs à commande thermostatique ; G. déterminer les types de matériaux utilisés pour l'isolation ou l'emballage des tuyaux, des conduits, des gaines, des chaudières ou du câblage ; H. déterminer l'adéquation de la ventilation.

X - Portes, fenêtres et intérieur

I. L'inspecteur contrôle : A. un nombre représentatif de portes et de fenêtres en les ouvrant et en les fermant ; B. les sols, les murs et les plafonds ; C. les escaliers, les marches, les paliers, les escaliers et les rampes ; D. les garde-corps, les protections et les mains courantes ; E. les portes garage et le fonctionnement des dispositifs d'ouverture des portes des véhicules de garage, en utilisant les commandes normales de fonctionnement. II. L'inspecteur décrit : A. une porte de garage à commande manuelle ou équipée d'un dispositif d'ouverture de porte de garage. III. L'inspecteur n'est pas tenu de : A. inspecter les systèmes d'aspiration centraux ; B. inspecter les vitrages de sécurité ; C. contrôler les systèmes ou composants de sécurité ; D. déplacer des meubles, des objets stockés ou tout revêtement, tel que des tapis ou des moquettes, afin d'inspecter la structure cachée du plancher ; E. déplacer des dalles de plafond suspendu ; F. inspecter ou déplacer des appareils ménagers, sauf indication contraire ; G. inspecter ou faire fonctionner l'équipement logé dans le garage, sauf indication contraire ; H. vérifier ou certifier le bon fonctionnement de tout dispositif d'inversion automatique activé par pression ou de tout autre dispositif de sécurité connexe d'une porte de garage ; I. faire fonctionner ou évaluer tout mécanisme de déverrouillage et l'ouverture d'une barre de sécurité, qu'il soit intérieur ou extérieur, y compris sa conformité ; J. faire fonctionner tout système, appareil ou composant nécessitant l'utilisation de clés, de codes, de combinaisons ou de dispositifs spéciaux ; K. faire fonctionner ou évaluer les cycles des fours autonettoyants, les protections/verrous basculants ou les voyants lumineux ; L. inspecter les fours à micro-ondes ou tester les fuites des fours à micro-ondes ; M. faire fonctionner ou examiner un sauna, un générateur de vapeur, un four, un grille-pain, une machine à glaçons, une cafetière, un ouvre-boîte, un mixeur, un distributeur d'eau chaude instantanée ou d'autres petits appareils ou dispositifs auxiliaires ; N. inspecter les ascenseurs ; O. inspecter les télécommandes ; P. inspecter les appareils ; Q. inspecter les éléments qui ne sont pas installés de manière permanente.

INSPECTION IMMOBILIÈRE



Notre expertise, vous sécurise !



www.audithome.fr

Scannez pour découvrir nos prestations
et demander une inspection

CONTACT

AUDITHOME

TÉLÉPHONE

07 44 86 57 16

E-MAIL

contact@audithome.fr

SITE

www.audithome.fr

AUDITHOME · SAS au capital de 4 000 € · SIRET 928 247 485 00016 · Assurance RC Professionnelle BRCP201948

Le présent rapport résulte d'une inspection visuelle non destructive et ne se substitue pas aux diagnostics réglementaires obligatoires.