

AUDIT AVANT ACHAT

1 rue du chat perché
44000 NANTES
Dossier N°001
Durée de l'inspection : 1 heure
Ce rapport comprend 13 pages



Conclusion générale

Cette construction est saine et ne présente pas de problème de structure apparent.

Toutefois, des travaux de rénovation, d'amélioration de la performance énergétique et d'électricité seront à prévoir

SOMMAIRE :

1- Propriété inspectée	4
2- Client	4
3- Condition et méthode d'inspection	4
4- Description sommaire de la propriété (croquis de repérage)	5
5- STRUCTURE	5
a. Planchers/Plafonds	
b. Murs porteurs	
c. Charpente	
d. Toiture	
6- EXTERIEUR	7
a. Revêtements extérieurs	
b. Maçonnerie	
c. Menuiseries	
d. Terrasses	
e. Assainissement	
f. Aménagements extérieurs	
7- PLOMBERIE	9
a. Production de chauffage	
b. Production d'Eau Chaude Sanitaire	
c. Compteur d'eau	
d. Conduites de distribution	
e. Appareils et robinetterie	
8- ELECTRICITE	10
a. Appareil Général de Commande et de Protection	
b. Tableau de répartition	
c. Installation intérieure	
9- GAZ	11
a. Compteur	
b. Installation intérieure	
10- ISOLATION	12
a. Combles	
b. Murs	
c. Planchers	
11- VENTILATION	12
12- REMARQUES DIVERSES	
13- CONCLUSIONS	
14- ANNEXES	

1- Propriété inspectée

Adresse :

1 rue du chat perché
44000 Nantes

Type de propriété :

Maison individuelle

Année de construction :

Environ 1960

Surface habitable :

100 m²

Inspecteur :

Arnaud JACKYMSKI

L'inspection a eu lieu en présence de :

-
-

Durée de l'inspection : 1 heure

Documents remis : Diagnostic DPE

2- Client

Inspection réalisée pour le compte exclusif de :

Monsieur et Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En qualité de :

Candidat acquéreur.

3- Condition et méthode d'inspection :

L'inspection porte sur le bâti porté en référence au chapitre 1 de ce présent rapport.

Seules les parties **visibles et visitables** feront l'objet de constatations.

L'expertise AUDIT AVANT ACHAT est un outil d'aide à la décision qui a pour objectif de donner un avis global et impartial sur la qualité de construction et l'état général du bien. Des conseils pourront être donnés à titre indicatif dans la mesure des connaissances et capacités de l'inspecteur.

Cette inspection est **exclusivement visuelle**, il ne sera pas possible d'effectuer des sondages destructifs. En l'occurrence, **les conclusions de ce rapport ne peuvent en aucun cas être utilisées ou considérées comme une expertise** au sens strict du terme. **L'audit avant achat ne représente pas une garantie contre les vices cachés.** Les points que nous avons relevés suspects seront notés et ils devront être expertisés dans les règles de l'art par une personne compétente dans le domaine. De même, cette inspection ne se substitue pas aux obligations légales du vendeur, à savoir la réalisation et la mise à disposition des **diagnostics techniques** en vigueur.


Nous ne ferons pas une évaluation des considérations esthétiques et des imperfections.

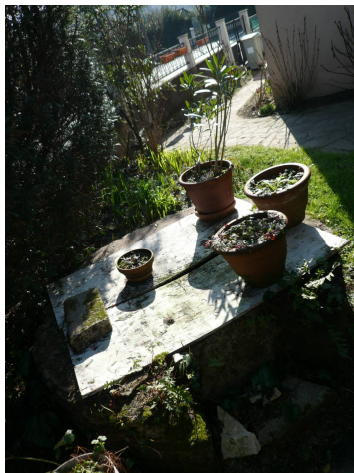
4- Description de la propriété :

Bâtiment à usage principal d'habitation de type R+1. Construction des années 1960 de 100m² habitable, sur un terrain d'environ 300m².

Le bâtiment est composé au rez-de-chaussée d'un garage, d'une cuisine, d'un séjour, d'un bureau et d'un WC. A l'étage, 3 chambres et 1 salle de bain.

Donnant sur le jardin : un appentis et un atelier.

 La présence d'un puit non protégé dans le jardin côté rue est à signaler. Il conviendrait d'installer une protection efficace afin de prévenir tout accident.



5- STRUCTURE

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de structure, faire appel à un homme de l'art.

a. Plancher/plafond

Le plancher bas de type dalle béton non isolée sur terre plein ne présente pas de défaut visible.



Les revêtements de sol du couloire et des WC sont en dalles plastiques en état dégradé. Ces matériaux sont susceptibles de contenir de l'amiante lié. Il convient de faire réaliser des prélèvements et analyses afin de déterminer avec exactitude la dangerosité de ces matériaux (opération comprise dans le diagnostic amiante avant vente). Dans cette attente, il est formellement déconseillé de les retirer sans prendre les précautions d'usages.

Le plancher intermédiaire de type plancher sur solive bois ne présente pas de défaut visible.

Cependant, les plafonds sous plancher intermédiaire probablement de type plâtre sur lattes présentent des fissures centrales dans le sens de la longueur dans toutes les pièces. Ces fissures ne sont pas récentes (déjà rebouchées) et leur présence pose uniquement des problèmes esthétiques. Elles sont causées probablement par les mouvements du plancher bois. Une réfection partielle peut être envisagée.



Le plafond du bureau présente des traces anciennes d'humidité, probablement causées par un dégât des eaux qui a eu lieu dans la salle de bain située au dessus. Une réfection partielle peut être envisagée.

Le plancher haut est du type solive bois ne présente pas de défaut visible.



Les plafonds des chambres 1 et 2 présentent les mêmes types de fissure. D'importantes traces d'humidité (ancienne) sont visibles sur le plafond de la chambre 1, certainement causées par des infiltrations au niveau de la couverture.

Les plafonds de la chambre 3 et de la cage d'escalier ne sont pas visibles, ils sont recouverts par un lambrissage.

De façon générale, les plafonds de l'étage sont anciens et en état d'usage avancé.



b. Murs porteurs

Les murs porteurs extérieurs de type bloc de béton creux sont en bon état. Pas de fissure apparente.


Le mur de refend intérieur est en bon état.

Remarques : En cas de création d'ouverture dans les murs porteurs, il convient de faire réaliser les travaux par un spécialiste qui prendra soin de mettre en place les éléments (poutre et jambage) qui permettront de redistribuer les charges correctement sans causer des dommages à la structure du bâtiment.

c. Charpente

Les combles sont non aménageables.

La charpente est en bon état apparent.

 Une inspection minutieuse des bois est cependant nécessaire afin de s'assurer qu'il n'y a pas d'attaque d'agents de dégradation du bois (insectes xylophage, champignons ...).

d. Toiture

Il n'est pas prévu lors de cette inspection de monter sur le toit.

La couverture est du type tuile mécanique. En bon état apparent.

6- EXTERIEUR

a. Revêtements extérieurs :

Le bâtiment est protégé par un enduit ciment peint en bon état général. Il n'y a pas de présence de fissure.

Cependant, des traces de moisissures apparaissent côté jardin, un nettoyage serait judicieux. Le pignon ouest est couvert par des plaques type ardoise industrielle susceptibles de contenir de l'amiante. En cas de travaux il sera nécessaire de faire les investigations qui permettront de déterminer avec certitude la présence ou non d'amiante. Le cas échéant, faire procéder à l'enlèvement par une société spécialisée.

b. Maçonnerie :

Aucune dégradation n'a été observée sur les maçonneries extérieures.

c. Menuiseries et protections :

Les fenêtres du rez-de-chaussée et de la chambre n°3 sont du type bois simple vitrage. Leur état de conservation est correct.



Cependant, il serait judicieux de les remplacer par des menuiseries équipées de double vitrage qui amélioreront la performance énergétique et le confort (suppression des parois froides). Il conviendra lors du remplacement de prévoir des entrées d'air sur les bâtis des fenêtres. En effet, le remplacement des menuiseries « non étanches » par des menuiseries « étanches » supprimerait la ventilation des pièces et porterait préjudice au bâti (problème d'humidité, qualité de l'air intérieur ...).

Les fenêtres des chambres 1 et 2 ont été remplacées récemment par des menuiseries en PVC équipée de double vitrage (installation de type rénovation, conservation du bâti bois existant).

Ces fenêtres ne sont pas équipées d'entrée d'air, ces deux chambres sont donc non ventilées. Il conviendra pour la préservation du bâti et la bonne qualité de l'air intérieur de faire ajouter des entrées d'air. En attendant, il faut veiller à ouvrir les fenêtres quotidiennement en prenant soin de couper les radiateurs en période de chauffe.



Toutes les ouvertures sont protégées par des volets de type persienne métalliques en état de fonctionnement.

Cependant, ces persiennes nécessitent une rénovation complète afin de les préserver. La peinture est écaillée et des traces de corrosion importantes sont relevées.



Les revêtements des appuis de fenêtre côté rue sont dans un état dégradé (écaillage important de la peinture). Afin de les préserver, il est conseillé de les rénover. D'après la date de construction de la maison, ces peintures ne sont pas susceptibles de contenir du plomb (céruse interdite décembre 1948). Cependant, par mesure de précaution, il conviendra de tenir les enfants éloignés de ces « écailles » et de prendre des mesures simples lors de la rénovation (humidification, fenêtres fermées par exemple). Des Peintures à base de plomb (hors céruse) ont été commercialisée post 1948.



La porte en bois du garage présente des traces importantes de pourriture fibreuse et cubique. Son état est très dégradé et il conviendra de la changer rapidement. De plus, elle n'offre pas une sécurité contre les intrusions suffisante.

d. Terrasses

Terrasse couverte sur jardin en bon état.



La couverture de la terrasse et de l'atelier attenant est constituée de plaques en amiante ciment. Ces plaques en places ne sont pas nocives tant qu'elles ne font pas objet d'intervention. Il est formellement déconseillé de les nettoyer ou des les déposer par ses propres moyens sans prendre les précautions d'usage. Il sera nécessaire de faire intervenir une société spécialisée sous peine de répandre des fibres d'amiante nocives dans le jardin.



e. Assainissement

La maison est en zone desservie par un assainissement collectif.

f. Aménagements extérieurs

⚠ La présence d'un puit non protégé dans le jardin côté rue est à signaler. Il conviendrait d'installer une protection efficace afin de prévenir tout accident.

7- PLOMBERIE

La qualité de l'eau, la présence de plomb dans les soudures et les conduites d'approvisionnement ne sont pas vérifiées dans le cadre de cette inspection. Les manipulations effectuées se situeront uniquement au niveau de la robinetterie des appareils, les robinets de coupure générale, d'urgence, sous évier, sous lavabo ne seront pas manipulés à cause du risque de créer des fuites. De plus, certaines conditions peuvent ne pas être décelables par une simple action des robinets. Un appareil peut faire défaut ou fuir après un certain temps d'utilisation.

De même, le bon fonctionnement complet d'une installation de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ne peut être vérifié visuellement sans un minimum de manipulation sur les appareils (producteurs, émetteurs ...). Si les appareils ne sont pas en fonctionnement, l'inspecteur n'est pas autorisé à faire ces manipulations.

a. Production de chauffage

La production de chauffage est assurée par une chaudière gaz naturel de type ventouse récente en bon état de fonctionnement apparent (visite en période de chauffe, appareil en fonctionnement).

Un programmeur/sonde d'ambiance est existant. Vérifier son fonctionnement et sa programmation afin d'optimiser les consommations d'énergie.



Les radiateurs ne sont pas équipés de robinets thermostatiques. Afin d'affiner la régulation dans chaque pièce, il serait judicieux d'en installer (sauf dans le séjour qui contient la sonde d'ambiance).

b. Production d'Eau Chaude Sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une chaudière gaz naturelle de type ventouse récente en bon état de fonctionnement apparent.

c. Compteur d'eau

Le regard dans lequel se trouve le compteur d'eau mérite d'être isolé (plaque de polystyrène par exemple) afin de prévenir de tout risque de gèle lors d'un hiver rigoureux.

d. Conduites de distribution

Les conduites visibles sont en bon état.

Lors de la manipulation de la robinetterie, nous avons constaté la présence d'un « coup de bélier » important.

Le coup de bélier est un phénomène de choc qui apparaît au moment de la variation brusque de la vitesse d'un liquide. Ce choc se traduit par un bruit caractéristique et peut entraîner à terme la rupture de la conduite. Le bruit provoqué est aussi source de nuisance et d'inconfort.

Un homme de l'art pourra facilement en trouver la cause (trop de pression, réseau mal conçu ...). Ce problème peut être résolu simplement avec la mise en place d'un anti-bélier par exemple.

e. Appareils et robinetterie

Les appareils sont en bon état de fonctionnement.

7- ELECTRICITE

L'inspection n'a pas vocation à la rédaction d'un certificat de conformité ni à faire un état exhaustif de la conformité aux réglementations en vigueur. Lors de cette inspection il ne sera pas possible de tester les organes de protection, de mesurer la résistance de la prise de terre ni de vérifier la continuité des conducteurs de protection. Le tableau ne sera pas ouvert et ne seront pas vérifiées l'adéquation des sections des conducteurs en fonction du courant assigné des dispositifs de protection. Le diagnostic électricité obligatoire en cas de vente d'une habitation équipée d'une installation électrique de plus de 15 ans devra être remis aux acquéreurs idéalement avant la signature du compromis de vente. Nous vous recommandons d'exiger de la part du vendeur de pouvoir consulter ce diagnostic avant toute négociation ou engagement quel qu'il soit. Ce diagnostic peut aussi révéler des dysfonctionnements sur des installations de moins de 15 ans.

L'audit avant achat est un examen visuel du tableau et de l'installation intérieure.

a. Appareil Général de Commande et de Protection

L'AGCP se situe à l'entrée du garage et est directement accessible depuis le logement. Il est composé d'un disjoncteur différentiel de 500 mA installé en 1973 sur coffret bois.

b. Tableau électrique

Le tableau électrique se situe dans le garage. Il est équipé d'un interrupteur général et de 10 circuits protégés par interrupteur à fusible cartouche. Il a déjà fait l'objet d'une rénovation. Le tableau n'est pas équipé de protection différentielle 30 mA et aucune présence de prise de terre n'a été détectée : **⚠ Risque de contact indirect.**

c. Installation intérieure

L'installation intérieure a été rénovée et est en bon état apparent. Toutes les prises visibles sont du type de 2P +Terre, ce qui représente une anomalie si le raccordement à la terre n'est pas effectif.

Les alimentations des luminaires au plafond sont du type conducteur + douille : **⚠ Risque de contact direct.**



Cette installation nécessite d'être revue par un homme de l'art car elle comporte des anomalies pouvant être la cause d'accident d'électrisation ou d'électrocution (protection 500 mA insuffisante par exemple, vétusté de cette protection, prise de terre ?)

8- GAZ

L'inspection n'a pas vocation à la rédaction d'un certificat de conformité du type qualigaz, ni à faire un état exhaustif de la conformité aux réglementations en vigueur. Le diagnostic gaz obligatoire en cas de vente d'une habitation équipée d'une installation gaz de plus de 15 ans devra être remis aux acquéreurs idéalement avant la signature du compromis de vente. Nous vous recommandons d'exiger de la part du vendeur de pouvoir consulter ce diagnostic avant toute négociation ou engagement quel qu'il soit.

Si des travaux ont été réalisés depuis 1990, le propriétaire doit être en mesure de vous fournir également un certificat qualigaz.

a. Compteur

Le compteur se situe dans un coffret encastré dans le muret sur rue, il est en état de fonctionnement (non bloqué).

b. Installation intérieure

L'installation intérieure est alimentée en gaz naturel. Il dessert une chaudière murale située dans le garage, une conduite en attente est présente dans la cuisine, une seconde est présente dans le garage.



Ces deux conduites en attentes ne sont pas munies de bouchon vissé ou soudé et sont donc en non-conformité avec la réglementation en vigueur. Il conviendra de faire les réparations rapidement (visser un bouchon).

9- ISOLATION

Le niveau d'isolation d'un logement permet de quantifier les consommations d'énergie et de donner une estimation du niveau de confort. Cette expertise avant achat n'a pas pour vocation de déterminer avec précision ces déperditions, toutefois, des conseils pourront être donnés afin d'améliorer les performances globales du bâtiment et le confort pour les habitants. Une expertise plus approfondie permettra de mieux appréhender les travaux d'améliorations (coût, temps de retour ...). Nous vous conseillons également d'exiger de la part du propriétaire de pouvoir consulter le Diagnostic de Performance Energétique avant toute négociation ou engagement quel qu'il soit.

a. Combles

Les combles ne sont pas isolés. Les pertes par la toiture représentent 30 à 35 % des pertes totales du bâtiment.



Il est indispensable de prévoir une isolation sur le plancher haut afin de réduire sensiblement la consommation d'énergie.

b. Murs

Les murs extérieurs de type bloc de béton creux de 20 cm d'épaisseur sont faiblement isolés par l'intérieur (cloisonnage de 7 cm).



Sur ce type de bâtiment, une isolation par l'extérieur est possible (panneau isolant + bardage bois par exemple). Ce type de travaux est coûteux, mais il permettrait de réduire sensiblement les consommations d'énergie (amélioration pont thermique) et d'améliorer le confort des occupants (parois froides) sans « consommer » de la surface habitable.

Bien sûr, en cas de rénovation complète intérieur, il est possible aussi de mettre en place une isolation par l'intérieur.

c. Planchers

Le plancher bas de type dalle de béton sur terre plein n'est probablement pas isolé.

10- VENTILATION

La ventilation est de type mécanique simple flux à deux vitesses en bon état de fonctionnement (penser à nettoyer régulièrement les bouches d'extraction). Il faut veiller à maintenir ou créer des entrées d'air dans les pièces de vie (séjour, chambres), voir chapitre menuiserie.

11- REMARQUES DIVERSES

12- CONCLUSIONS

Cette maison ne présente pas de défaut de structure visible. Elle est saine. Sont état général est cependant moyen et elle méritera des travaux de rénovation, d'amélioration des performances énergétiques (isolation très faible) et d'électricité.




Travaux conseillés :

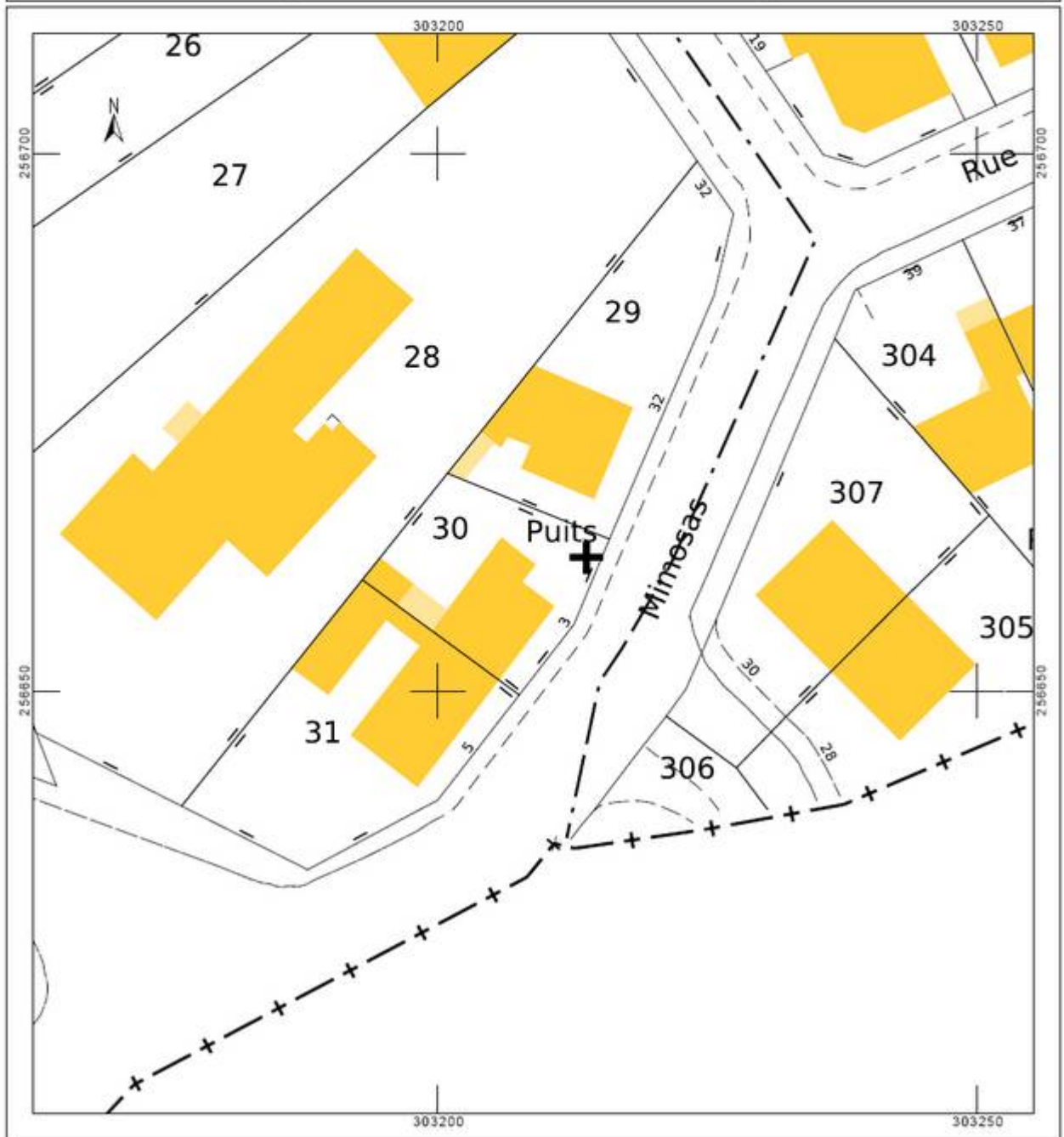
- Isolation des combles (crédit d'impôt possible) €
- Isolation des murs par l'extérieur ou l'intérieur (crédit d'impôt possible) €€€€
- Remplacement des menuiseries (double vitrage) €€
- Mise en sécurité de l'installation gaz €
- Mise en sécurité de l'installation électrique €€
- Rénovation des persiennes métalliques. €
- Peintures et finitions intérieures
- Suppression des dalles de sol susceptibles de contenir de l'amiante
- Sécurisation du puit.

13- ANNEXES

- A- Plan cadastral
- B- Croquis de repérage

Annexe A : Plan cadastral

<p>Département : LOIRE ATLANTIQUE</p> <p>Commune : ORVAULT</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Nantes 2 1, rue Vasco de Gama ST HERBLAIN BP 83511 44035 NANTES Cedex 1 tél. 02 51 12 86 43 - fax 02 51 12 85 71</p>
<p>Section : CV</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000</p> <p>Échelle d'édition : 1/500</p> <p>Date d'édition : 12/05/2008 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique</p>	<p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p> Teknitys fr</p>



Annexe B : Croquis de repérage