

# RAPPORT DE VISITE

**Donneur d'ordre:** M DUPONT

**Adresse du bien :**  
XXXXX XXX XXXX

**Expert :** EXPERT IZYMO

**Date de visite :** 08/03/2023

## INFORMATIONS GENERALES

---

**NUMERO DE DOSSIER :** 23AAH6XX/XXX/XXX

**NOM DE L'EXPERT :** EXPERT IZYMO  
Mail : izymo@izymo.net  
Tél. : XX XX XX XX XX

**NOM DU CLIENT :** M DUPONT  
Mail : [xxxxxxx@xxxxxx.fr](mailto:xxxxxxx@xxxxxx.fr)  
Tél. : Xx xx xx xx xx

**ADRESSE DU BIEN VISITE :**

**DATE DE VISITE :** 08/03/2023

## RISQUES NATURELS

Plan de Prévention de Risque :  Oui  Non

Zone sécheresse potentielle :  Oui  Non

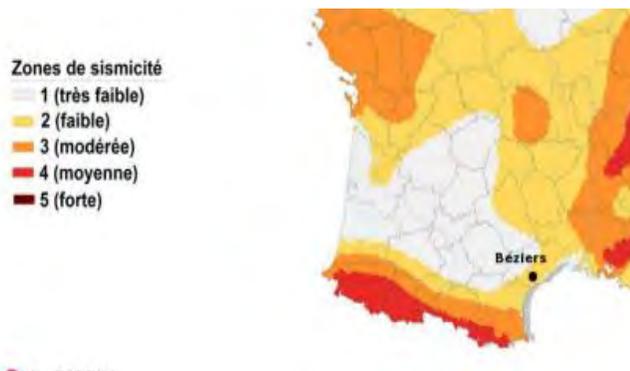
Zone risque sismique :  Fort  Élevé  Faible

Autres risques identifiables à proximité : **NON**

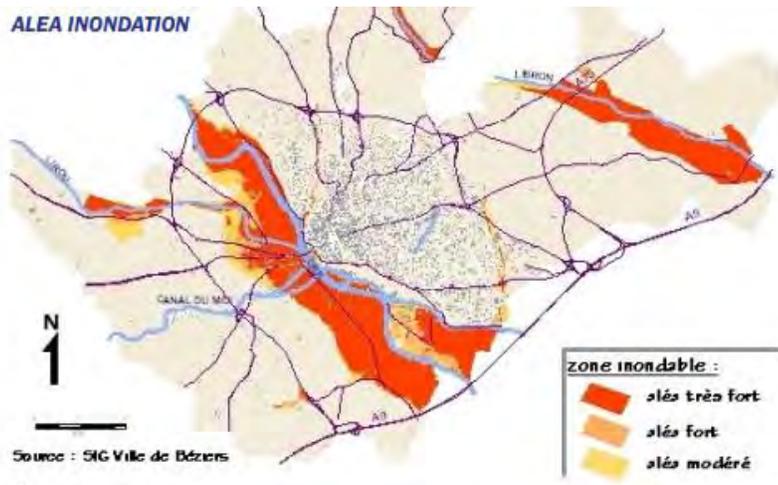
### Vue générale du projet



### Situation risque sismique



## Situation risque inondation (position du projet)



# DESCRIPTION DES LOTS TECHNIQUES AVEC CONSTATATION DE L'ETAT ET PRECONISATION DE CHIFFRAGE

## DESCRIPTION GENERALE :

Le projet se présente comme une maison individuelle, éditée dans les années 1980, dans un quartier résidentiel de la ville. Elle mesure environ 160 m<sup>2</sup> habitable, sur 4 niveaux :

Garage et buanderie en Rez-de-chaussée, entrée séjour et cuisine en Rez-de-Jardin, chambre et salle de bain parentale en demi-étage, et salle d'eau et 4 chambres au premier étage.

Le mode constructif est traditionnel, éditée en brique, avec couverture en tuiles de terre cuite de type canal.

L'aspect extérieur est sain, l'environnement également.

La maison est éditée sur une hauteur de la ville, le terrain a été remanié et dispose d'un mur de soutènement qui la sépare du terrain voisin.

Année de construction : 1980 (environ)

## 1.1. GROS OEUVRE

MURS PORTEURS	
Etat (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
Descriptif des travaux	
Chiffrage du coût des travaux	Aucun
<p><i>La structure de la maison est éditée en briques creuses hourdées.</i></p> <p><i>L'examen visuel des structures ne montre aucun défaut structurel, la maison construite il y a environ 40 ans n'a pas de fissuration marquée, elle est visuellement saine.</i></p> <p><i>Le mur de soutènement séparant la parcelle du projet et celle de son voisin, appartient à la parcelle projet, il est également en bon état, éditée en béton armé, correctement drainé par barbacanes, sans aucun signe de faiblesse.</i></p>	

## PLANCHER

<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Descriptif des travaux</b>	Aucun
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>Planchers précontraints poutrelle hourdis.</i></p> <p><i>La maison est construite sur vide sanitaire.</i></p> <p><i>Aucune remarque particulière au niveau de cette structure de plancher qui est saine visuellement.</i></p> <p><i>Il est à noter que le plancher des combles est un plancher bois (solives et lames de pin) en bon état, les combes n'étant pas aménagées mais utilisées comme grenier.</i></p>	

## CHARPENTE

<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Descriptif des travaux</b>	Aucun si aucune modification de toiture
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	<p><b>En cas d'action sur la toiture, le coût de désamiantage est estimé à 15 000 € pour l'ensemble du support de couverture. En l'état aucun travaux n'est nécessaire</b></p>
<p><i>La charpente est traditionnelle, composée de poutres en bon état.</i></p> <p><i>Le support de couverture est réalisé à base de plaques sous tuiles en fibro-cime</i></p> <p><i>Vu l'année de construction, la probabilité de présence d'amiante dans ce support de couverture est très forte. Cette présence sera confirmée le cas échéant par le diagnostic amiante</i></p>	

## ETAT SANITAIRE DES MURS

<b>Présence d'humidité*</b>	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Taux d'humidité détecté</b>	Taux 15 % Normal
<b>Localisation de l'humidité</b>	/
<b>Nature possible de cette humidité</b>	Fuite / remontée capillaire / condensation
<p><i>Nous n'avons pas détecté d'humidité au niveau des éléments de gros œuvre (pieds de murs principaux)</i></p> <p>*</p> <p><i>*Attention : un test en période sèche (été ou début d'automne par exemple) peut ne pas mettre en évidence une source d'humidité de l'habitation.</i></p>	

\*La présence ou l'absence d'humidité est constatée le jour de la visite, elle est liée aux conditions météorologiques ambiantes et peut varier avec le temps et la saison.

## COUVERTURE

<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Descriptif des travaux</b>	Aucun
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>Couverture de tuiles canal sur plaque sous tuile, les tuiles sont ici uniquement décoratives.</i></p>	

## FACADE

Etat (selon constatation visuelle)

Etat neuf  Usagé  A rénover

Descriptif des travaux

Chiffrage du coût des travaux

*La façade est réalisée à partir d'un enduit traditionnel à base de mortier hydraulique, revêtue d'un enduit de type RPE.  
Cet enduit est en bon état.*



## 1.2. SECOND OEUVRE

CHAUFFAGE : Électrique	
Accessible	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Etat* (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
Travaux à réaliser	Pour optimisation énergétique
Chiffrage du coût des travaux	5 000 €
<p><i>Le chauffage de la maison est composé :</i>  <i>D'un insert flamme bleu très récent (1 an)</i>  <i>De trois PAC desservant l'une le RdC, l'autre la chambre parentale et la dernière l'étage.</i>  <i>Ces installations ont une dizaine d'année environ, elles viennent en complément de l'installation de chauffage qui originellement est électrique par convecteurs.</i>  <i>L'installation est en état d'usage, elle a le défaut de superposer les PACs et les convecteurs. Pour optimiser l'installation un gainable pourrait être installé à l'étage pour être mieux desservi et s'affranchir complètement des convecteurs.</i></p>	
	

\* Le système de chauffage est évalué dans son état de fonctionnement relatif aux températures extérieures au moment de la visite (exemple : en période estivale son fonctionnement ne peut être réellement testé en dehors de son état apparent).

MENUISERIE	
Etat (selon constatation visuelle)	<input checked="" type="checkbox"/> Etat neuf <input type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
Travaux à réaliser	Non
Chiffrage du coût des travaux	
<p><i>La maison est équipée de menuisiers PVC entièrement remplacés il y a environ 5 ans. Les fermetures sont en bois (résineux) en état d'usage (environ 15 ans)</i></p>	

ELECTRICITE	
Accessible	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Etat (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input type="checkbox"/> Usagé <input checked="" type="checkbox"/> A rénover
Travaux à réaliser	Tableau et appareillage à remplacer
Chiffrage du coût des travaux	5 000 €
<p><i>Le tableau électrique est d'origine (1980). Il est en état d'usage mais pour une parfaite sécurité des biens et des personnes, une rénovation serait nécessaire :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Mise en place de dispositifs différentiels sur l'ensemble des circuits</i></li> <li>- <i>Remplacement des appareillages anciens (prises et interrupteurs)</i></li> <li>- <i>Remplacement des portes fusibles</i></li> </ul>	

## PLOMBERIE

**Accessible**

Partielle, la distribution est partiellement encastrée donc non visible

**Etat (selon constatation visuelle)**

Etat neuf  Usagé  A rénover

**Travaux à réaliser**

**Chiffrage du coût des travaux**

*Installation de plomberie réalisée :  
En cuivre pour les adductions, en PVC pour les évacuations. Le sanitaire n'est pas entièrement d'origine, une salle de bain a été refaite il y a 5 à 10 ans.  
L'ensemble en bon état, pas de travaux à prévoir sauf réhabilitation esthétique désirée par le client.*



## VENTILATION

<b>Accessible</b>	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
<b>Type</b>	<input type="checkbox"/> VMC <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation statique <input type="checkbox"/> Autre
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>Pas de ventilation mécanique dans la maison, uniquement une ventilation statique.</i></p> <p><i>La maison est saine et dépourvue de toute trace d'humidité en excès.</i></p>	

## ISOLATION

<b>Accessible</b>	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Type d'isolation identifié</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Combles <input checked="" type="checkbox"/> Doublages <input type="checkbox"/> Pas d'isolation présumée
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>La maison est isolée :</i></p> <p><i>En combles par laine de verre déroulée, de 20 cm d'épaisseur environ.</i></p> <p><i>En murs, par doublage maçonné en laine minérale et brique plâtrée.</i></p> <p><i>En plancher l'isolation n'est pas identifiable, vu l'âge de la construction, il est très probable que le plancher soit isolé par rehausse polystyrène sur hourdis bétons.</i></p> <p><i>Globalement l'isolation de la maison date de sa construction, elle peut être considérée comme moyenne à médiocre, à confirmer par DPE.</i></p>	

## CUISINE

CUISINE	
<b>Etat *(selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Travaux à réaliser</b>	Pas de nécessité sauf volonté acheteur
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	25 000 €
<p><i>La cuisine est rustique mais en bon état d'entretien. Vous avez émis le souhait de la remplacer immédiatement après l'achat.</i></p> <p><i>Le budget d'une cuisine de ce type est estimé entre 10 000 € et 25 000 €, cet équipement étant soumis à des écarts de coûts important selon la marque et le niveau d'équipement souhaité.</i></p>	

\* Le fonctionnement des éléments de cuisine n'est pas testé

## REVETEMENTS

REVETEMENTS DE SOL	
<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>La maison est entièrement revêtue de grés maillés, en bon état. Aucun travaux n'est nécessaire sauf pour décoration selon volonté de l'acheteur.</i></p>	

## REVETEMENT DE MUR

<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	Estimé à 100 € / m2 Habitable
<p><i>La maison est décorée au gout de l'habitant actuel. Les revêtements de murs sont divers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Enduit cirés au RdC</i></li> <li>- <i>Peintures à l'étage</i></li> </ul> <p><i>Le tout en bon état d'usage.</i></p>	

## FAIENCES ET AUTRES REVETEMENTS

<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input type="checkbox"/> Etat neuf <input checked="" type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>Les faïences de murs sont posées :</i></p> <p><i>Dans les deux salles de bains.</i></p> <p><i>Dans la cuisine sur les crédences et plans de travail</i></p>	

## FUMISTERIE

<b>Accessible*</b>	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Etat (selon constatation visuelle)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Etat neuf <input type="checkbox"/> Usagé <input type="checkbox"/> A rénover
<b>Travaux à réaliser</b>	
<b>Chiffrage du coût des travaux</b>	
<p><i>La cheminée, qui constitue un des moyens de chauffage principaux de la maison, a été installée par un professionnel il y a deux ans environ, la facture et assurance décennale du professionnel est disponible selon le vendeur, et pourra être annexée à l'acte.</i></p>	

\* L'état du ramonage ne peut pas être testé visuellement, nous vous conseillons au client de procéder à un ramonage après achat et avant utilisation de la fumisterie

### PREVENTION

Présence de Détecteur Automatique Fumée :	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Installations potentiellement dangereuses : Détail :	PAS DE RISQUE VISIBLE
Piscine sécurisée	Pas de Piscine
Autre point d'attention :	Néant

# SYNTHESE

## GROS OEUVRE

LOTS	CHIFFRAGE
MURS PORTEURS	
PLANCHER	
CHARPENTE	
COUVERTURE	15 000 € de désamiantage en cas de nécessité de travaux en toiture
FACADE	
<b>TOTAL</b>	<b>15 000 €</b>

## SECOND OEUVRE

LOTS	CHIFFRAGE
CHAUFFAGE	5 000 €
MENUISERIE	
ELECTRICITE	5 000 €
PLOMBERIE	
CUISINE	25 000 €
VENTILATION	
ISOLATION	
FUMISTERIE	
<b>TOTAL</b>	<b>35 000 €</b>

LOTS	CHIFFRAGE
Gros Œuvre	15 000 €
Second Œuvre	35 000 €
<b>TOTAL COÛT</b>	<b>50 000 €</b>

Attention, les chiffrages sont donnés à titre indicatif mais ne constituent ni un devis ni une préconisation de travaux, qui doivent être chiffrés et réalisés par des professionnels (bureaux d'études, architectes, entreprises générales) correctement assurés. Les éléments chiffrés le sont à la demande du client, sauf nécessité de sécurité.