



RAPPORT D'INTERVENTION

EXPERTISE AVANT ACHAT IMMOBILIER

Donneur d'ordre : NOM - Prénom
Adresse du bien : 8 Allée de Norhaven
Date de visite : 24 Avril 2026
Expert : Expert ELEX
Référence ELEX : Référence

Ce document est un exemple de rapport d'expertise avant achat immobilier, fourni à titre illustratif.
Il ne constitue ni une expertise réelle, ni un engagement contractuel d'ELEX.
Le contenu, les conclusions et la structure d'un rapport final peuvent varier selon le bien et la mission confiée.

SOMMAIRE

● Introduction.....	2
● Environnement du bien.....	3
● Risques environnementaux.....	4
● Description du bien.....	7
● Méthodologie d'expertise.....	9
● Inspection technique détaillée.....	10
● Prévention et conseils.....	29
● Estimation du coût des travaux.....	30
● Annexes.....	32

INTRODUCTION

Objectif de l'expertise

L'objectif de ce rapport est d'évaluer l'état global d'un bien immobilier, en fournissant à l'acheteur une analyse complète et détaillée avant l'achat. L'expertise couvre les aspects techniques, environnementaux et de sécurité, afin d'aider l'acheteur à prendre une décision éclairée.

Ce rapport a pour but d'apporter une compréhension claire de l'état du bien et des travaux à prévoir, en fournissant une analyse des éléments suivants :

- **Les risques environnementaux** qui peuvent affecter la sécurité et la longévité du bien (inondation, sécheresse, pollution, etc.).
- **L'état général du bien**, y compris les points de vigilance ou les réparations immédiates à envisager.
- **L'état des installations techniques** telles que la plomberie, l'électricité et le système de chauffage, afin d'assurer qu'elles répondent aux normes de sécurité.
- **Les recommandations pour améliorer la sécurité du bien**, notamment en ce qui concerne la prévention des risques domestiques.

Les informations contenues dans ce rapport permettront de :

Garantir la transparence sur l'état du bien, permettant à l'acheteur d'être pleinement informé avant de s'engager dans l'acquisition.

Aider à la négociation du prix d'achat, en fournissant une évaluation précise des travaux nécessaires.

Faciliter le processus de financement et d'assurance, en offrant une base solide pour les estimations de coûts futurs.

ENVIRONNEMENT DU BIEN

Analyse de la situation du bien

- Emplacement du bien :

Le bien est situé au 8 allée de Norhaven, au sein d'un secteur résidentiel à dominance pavillonnaire. L'allée, à faible circulation, dessert exclusivement les habitations riveraines et ne constitue pas un axe de passage.

L'environnement immédiat est composé de maisons individuelles implantées sur des parcelles privatives, avec la présence de jardins et d'espaces extérieurs. L'ensemble présente une implantation homogène contribuant à une ambiance calme et résidentielle.

Aucune nuisance particulière n'a été relevée lors de la visite. Le secteur apparaît majoritairement occupé à l'année, avec une fréquentation limitée aux résidents et à leurs visiteurs.

Les accès sont adaptés à un usage courant, tant pour les déplacements en véhicule que piétons. Les services et équipements du quotidien sont accessibles à proximité, dans un rayon compatible avec les besoins usuels.

Dans son ensemble, le bien s'inscrit dans un environnement cohérent avec un usage d'habitation, offrant un cadre résidentiel stable et sans contrainte particulière relevée lors de l'expertise.

Risques Environnementaux Affectant le Bien

Conformément aux données publiques disponibles sur www.georisques.gouv.fr, plusieurs aléas naturels et environnementaux sont recensés à proximité du bien. Cette synthèse vous permet d'avoir une vision claire des enjeux, sans remplacer les diagnostics réglementaires.

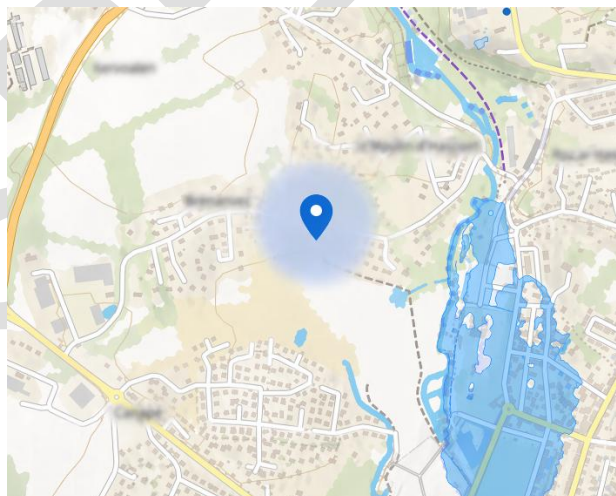
Recommandations globales

- Adapter le contrat d'assurance aux risques identifiés
- Surveiller régulièrement l'évolution des façades et des sols (surtout en période de sécheresse)
- Éviter les aménagements sensibles en rez-de-chaussée ou en sous-sol en zone inondable
- S'informer auprès de la mairie ou des services d'urbanisme en cas de travaux



○ Inondation (débordement de cours d'eau)

- À l'adresse : Inconnu
- Sur la commune : Existant

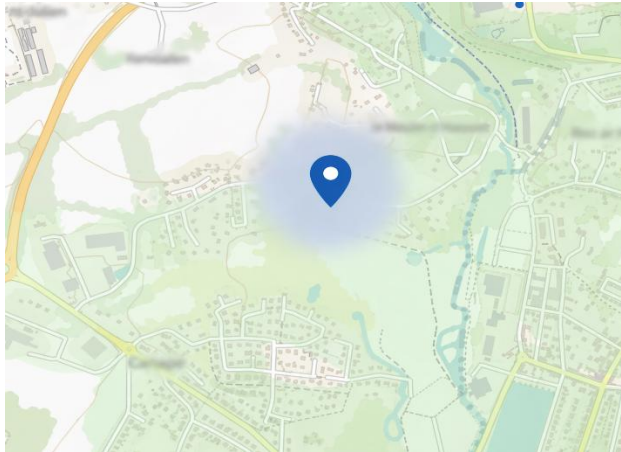


- Recommandations : vérifier les ouvertures en rez-de-chaussée et les écoulements extérieurs. Privilégier des aménagements résistants à l'eau en cas de rénovation.



- **Retrait-gonflement des argiles (sécheresse)**

- À l'adresse : Faible
- Sur la commune : Faible

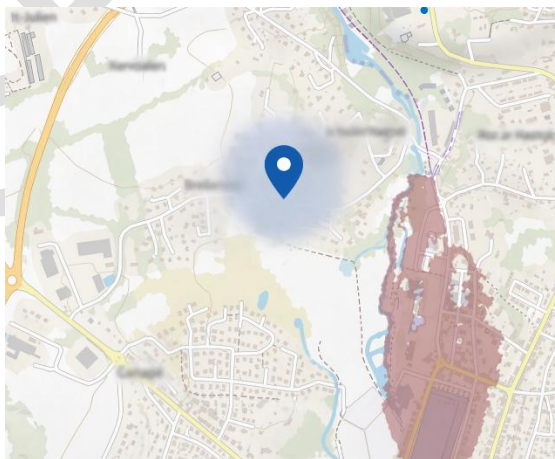


Recommandations : surveiller les fissures, entretenir les plantations proches de la maison et veiller à un bon drainage du sol.



- **Mouvements de terrain (hors sécheresse)**

- À l'adresse : Inconnu
- Sur la commune : Existant

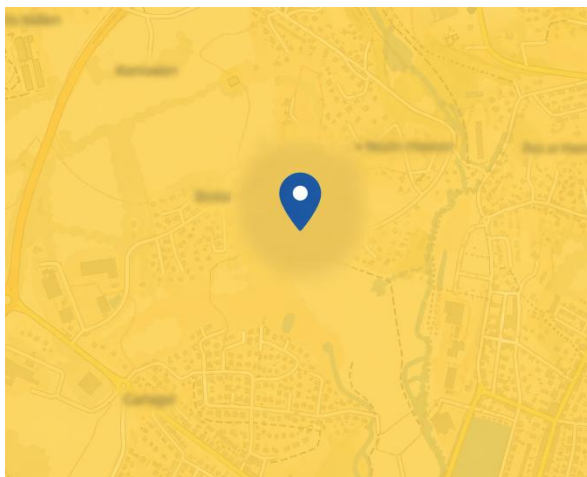


Recommandations : aucun aménagement particulier requis.
Surveillance ponctuelle si présence de talus ou terrain en pente.



○ Séisme

- À l'adresse : Faible
- Sur la commune : Faible

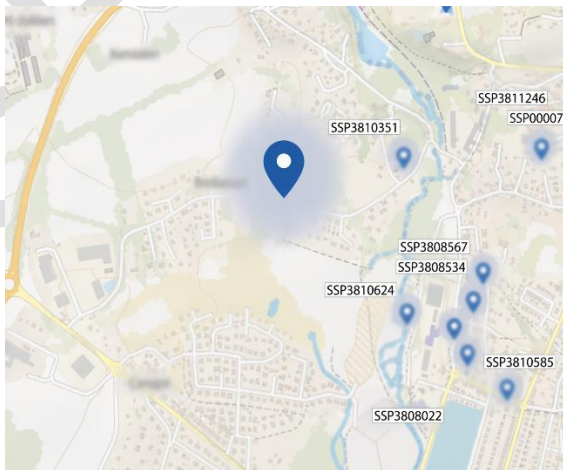


Recommandations : à noter pour le bâti ancien ou les projets d'extension. Pensez à en tenir compte dans le choix d'une assurance adaptée.



○ Pollution des sols

- À l'adresse : Concerné
- Sur la commune : Concerné



- Recommandations : si des travaux de terrassement ou une extension
- sont envisagés, prévoir une analyse plus poussée du sous-sol.

DESCRIPTION DU BIEN

- **Type de bien** : Maison individuelle
- **Surface habitable** : 87 m²
- **Année de construction** : 1970

Description générale :

Le bien se présente comme une maison individuelle à usage d'habitation, implantée sur une parcelle privative. La construction est développée sur deux niveaux, avec une organisation intérieure cohérente avec un usage résidentiel.

Le rez-de-chaussée accueille principalement les espaces de vie, comprenant un séjour, une cuisine et les pièces associées à l'usage quotidien. L'étage est principalement dédié aux espaces de nuit, avec plusieurs chambres et les sanitaires correspondants, permettant une séparation fonctionnelle entre les zones jour et nuit.

Le mode constructif est de type traditionnel, avec des murs porteurs en maçonnerie et des planchers rigides. La toiture est à deux pans, avec une couverture en tuiles. L'ensemble présente une volumétrie simple et homogène, conforme aux constructions d'habitation courantes de cette période.

Le bien est destiné à un usage d'habitation principale et présente une organisation globale adaptée à cette fonction, sans particularité structurelle visible dans la définition générale du bâti.

PLAN DE LA MAISON

Maison individuelle – Surface habitable : 87 m²



Plan non contractuel – Donné à titre indicatif



MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERTISE

L'objectif de ce rapport est d'offrir une évaluation détaillée de l'état visible du bien immobilier, afin de fournir à l'acheteur une analyse précise avant l'acquisition. Cette expertise repose sur des **constatations visuelles et accessibles**, garantissant une inspection rigoureuse et sans intervention invasive.

Inspection Visuelle et Accessible

L'expert réalise une inspection minutieuse des éléments visibles du bien, y compris les structures, installations et équipements accessibles. Aucun démontage ou intervention sur des zones non accessibles n'est effectué. Cette approche permet de fournir une analyse complète sans compromettre l'intégrité du bien.

Sécurité et Accessibilité

L'expertise se limite aux zones accessibles sans équipement spécialisé. L'expert ne monte pas sur des échelles, ne pénètre pas dans des espaces confinés et n'effectue aucune intervention risquée, assurant ainsi la sécurité du bien et de l'expert.

Inspection des Installations Techniques


Les installations visibles telles que le chauffage, la plomberie et l'électricité sont inspectées en fonction de leur accessibilité et de leur état apparent. Les éléments non visibles ne sont pas vérifiés dans le cadre de cette expertise.

Limites de l'Expertise


Cette expertise repose exclusivement sur les **constatations visibles** et n'inclut pas l'analyse des zones inaccessibles ou nécessitant un démontage. Cela permet une évaluation précise et professionnelle, tout en respectant les normes de sécurité.

INSPECTION TECHNIQUE


FAÇADE

État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Travaux de rafraîchissement éventuels.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	3 000 € à 5 000 €
<p>Commentaire :</p> <p>État général de la façade :</p> <p>Il s'agit d'une façade revêtue d'un revêtement minéral de type monocouche.</p> <p>La façade présente un bon état général, avec un encrassement lié au vieillissement naturel des matériaux et aux conditions d'exposition. Aucun désordre structurel apparent ni fissuration significative n'a été observé lors de l'inspection visuelle.</p> <p>Présence d'humidité :</p> <p>Aucune humidité structurelle marquée n'a été relevée sur les façades visibles. Les traces observées en partie basse apparaissent superficielles et ne présentent pas, à ce stade, de caractère préoccupant.</p>	

COUVERTURE / TOITURE

Accessibilité	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input type="checkbox"/> Bon état <input checked="" type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Entretien nécessaire dans les années à venir (≈ 10 ans), réfection éventuelle.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Entretien : 2 500 € à 4 000 € Réfection future : 15 000 € à 20 000 €
<p>Commentaire :</p> <p>Nous constatons que le bien est couvert par des tuiles mécaniques à emboîtement en terre cuite.</p> <p>La couverture apparaît globalement en bon état, sans défaut majeur visible ni désordre structurel apparent. On observe toutefois des variations de teinte traduisant un vieillissement naturel et une légère rétention d'humidité, sans caractère préoccupant à ce stade mais justifiant un entretien courant. L'accès direct à la toiture n'était pas possible lors de la visite. L'état de la couverture a toutefois pu être apprécié depuis le jardin et les abords du bien.</p>	


CLÔTURES / SÉPARATIFS DE PARCELLE

Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucuns travaux nécessaires à ce stade.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Néant
<p>Commentaire :</p> <p>Les clôtures et éléments de séparation de parcelle sont composés de poteaux et lames en aluminium laqués, présentent un état d'usage satisfaisant. L'inspection visuelle a mis en évidence des traces d'usure liées au vieillissement naturel des matériaux, telles que de légers ternissements ou des irrégularités superficielles.</p> <p>Aucun désordre structurel ni signe de fragilité n'a été observé. Les ouvrages assurent correctement leur fonction de délimitation et de protection de la parcelle.</p>	


MURS PORTEURS

État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucun.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Les murs porteurs sont constitués de maçonnerie traditionnelle de type agglomérés de ciment creux ou briques creuses, et participent à la stabilité globale et à la structure du bâtiment.</p> <p>L'examen visuel des éléments accessibles n'a mis en évidence aucun désordre structurel apparent : absence de fissuration significative, de déformation, de désaffleurement ou d'éléments pouvant suggérer un mouvement ou une fragilisation du gros œuvre.</p> <p>Les traces d'usure ou d'encrassement ponctuellement observées correspondent à un vieillissement normal des matériaux et ne présentent, à ce stade, aucune incidence sur la solidité ni sur la pérennité de la structure.</p>	


CHARPENTE

Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Reprise de l'écran sous toiture.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	4 000 €
<p>Commentaire :</p> <p>La charpente présente un bon état général. L'inspection visuelle n'a mis en évidence aucune dégradation structurale ni trace de ruissellement susceptible de révéler une infiltration en provenance de la couverture.</p> <p>Les combles sont isolés en laine soufflée, sans manque de matière constaté lors de la visite.</p> <p>Il a toutefois été observé que l'écran sous toiture présente plusieurs déchirures. Cet élément, non réparable ponctuellement, ne peut être remplacé sans intervention sur la couverture existante. Une reprise de l'écran sous toiture pourra donc être envisagée lors d'une future rénovation de la couverture, sans caractère d'urgence à ce stade.</p>	

PLANCHER


Accessibilité	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input type="checkbox"/> Bon état <input checked="" type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée à ce stade.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Les planchers n'étaient pas directement visibles lors de l'inspection. Toutefois, le comportement observé à la marche, combiné à la typologie constructive du bâtiment et à son époque de réalisation, suggère la présence de planchers rigides de type béton ou équivalent.</p> <p>Aucun désordre apparent n'a été relevé lors de l'inspection visuelle dans le périmètre accessible. Une vigilance générale est recommandée en cas de travaux ultérieurs impliquant la structure des planchers.</p>	

ÉTAT SANITAIRE DES MURS

Présence d'humidité*	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Taux d'humidité constaté	Valeurs situées dans la plage normale lors de la visite.
Localisation de l'humidité	Sans Objet.
Cause possible de l'humidité	Sans Objet.
Commentaire : Aucune humidité significative n'a été détectée sur les murs lors de la visite. Les parois apparaissent visuellement saines.	

* 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. 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.

SYSTÈME DE CHAUFFAGE / CLIMATISATION


Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Type d'installation	Installation de chauffage composée de convecteurs électriques complétés par une pompe à chaleur et un appareil de chauffage d'appoint.
Etat (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise, hors entretien courant des équipements.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Le système de chauffage est composé de plusieurs équipements récents, comprenant des convecteurs électriques, une pompe à chaleur avec unités intérieures et un appareil de chauffage d'appoint.</p> <p>Les installations observées présentent un bon état d'usage visuel et ne montrent pas d'anomalie apparente lors de l'inspection. Leur configuration permet d'assurer un confort thermique adapté aux usages actuels du logement.</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).


MENUISERIES (PORTES, FENÊTRES, VOLETS)

Type d'installation	Menuiseries extérieures en aluminium.
Etat (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Les menuiseries extérieures sont en aluminium et ont fait l'objet d'une rénovation. Elles présentent un bon état d'usage visuel et assurent correctement leurs fonctions d'isolation, d'étanchéité et de fermeture au jour de la visite.</p>	 


ÉLECTRICITÉ

Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>L'installation électrique a fait l'objet d'une rénovation depuis l'origine du bâtiment. Le tableau est équipé de dispositifs de protection différentielle adaptés, contribuant à la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Aucun désordre apparent n'a été relevé lors de l'inspection visuelle des éléments accessibles.</p>	


PLOMBERIE

Accessibilité	Partielle
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Un remplacement du ballon d'eau chaude sanitaire pourra être anticipé à moyen terme à titre préventif.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	1 800 €
<p>Commentaire :</p> <p>L'installation de plomberie assure une distribution d'eau correcte dans l'ensemble du logement.</p> <p>Le ballon d'eau chaude sanitaire présente un âge non précisément identifié ; un remplacement pourra être envisagé à moyen terme. Les équipements sanitaires récemment rénovés observés sont en bon état d'usage.</p>	

VENTILATION


Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Type de ventilation (selon constatation visuelle)	<input checked="" type="checkbox"/> VMC <input type="checkbox"/> Ventilation statique <input type="checkbox"/> Autre
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise, sous réserve de l'entretien courant du système.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Le logement est équipé d'un système de ventilation mécanique récent et performant, participant au renouvellement de l'air intérieur et au maintien d'un bon état sanitaire des espaces.</p>	

FUMISTERIE


Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Type de fumisterie (selon constatation visuelle)	Cheminée foyer ouvert
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input type="checkbox"/> Bon état <input checked="" type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Ramonage du conduit de fumée à effectuer.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	150 €
<p>Commentaire :</p> <p>Un ramonage du conduit de fumée est à effectuer.</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


ISOLATION

Accessibilité	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Type d'isolation identifié	Isolation des combles réalisée par laine soufflée, identifiable depuis les zones accessibles lors de la visite.
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée à ce stade dans le cadre de l'expertise.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Lors de la visite, aucun désordre apparent lié à l'isolation n'a été constaté dans les zones accessibles. Les parois intérieures observées ne présentent pas de trace visible de dégradation pouvant évoquer une insuffisance ou une défaillance de l'isolation existante.</p> <p>L'isolation n'a toutefois pu être appréciée que sur la base des éléments visibles, conformément aux limites d'une expertise avant achat fondée sur des constatations visuelles et non invasives.</p> <p>L'isolation des murs n'est donc pas décrite car non accessible.</p>	

CUISINE



État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Pas de nécessité sauf volonté acheteur.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Optionnel.
<p>Commentaire :</p> <p>La cuisine est fonctionnelle et présente un bon état d'usage. Les équipements en place permettent un usage quotidien satisfaisant et ne présentent pas de désordre particulier lors de la visite.</p> <p>Des adaptations ou aménagements légers pourront être envisagés selon les souhaits de l'acquéreur, sans nécessité de remplacement complet de l'installation existante.</p> <p>À noter que, le cas échéant, une rénovation de la cuisine relève principalement des goûts et des choix de l'acquéreur. Le budget associé est par nature très variable, dépendant du niveau de gamme, des équipements retenus et des prestations souhaitées.</p>	

REVÊTEMENTS DE SOL


Type de revêtement	Revêtement de sol en carrelage grès cérame
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée à ce stade dans le cadre de l'expertise.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Les revêtements de sol observés sont en bon état d'usage et ne présentent ni déformation, ni désordre apparent pouvant évoquer une problématique structurelle ou sanitaire.</p>	

SPÉCIMEN


REVÊTEMENTS MURAUX

Type de revêtement	Revêtements muraux constitués principalement de peintures intérieures, complétés localement par des revêtements en faïence dans les pièces humides ainsi qu'une crédence dans la cuisine.
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input checked="" type="checkbox"/> Bon état <input type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Les revêtements muraux sont constitués principalement de peintures intérieures, complétés localement par des revêtements en faïence, notamment dans la cuisine et la salle de bain.</p> <p>L'ensemble présente un bon état d'usage général. Aucun désordre apparent de type fissuration, décollement ou altération significative n'a été relevé lors de l'inspection visuelle dans le périmètre accessible.</p> <p>Les revêtements assurent correctement leurs fonctions de protection et de finition des parois. Aucune intervention particulière n'est à envisager à ce stade.</p>	 

PISCINE

État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input type="checkbox"/> Bon état <input checked="" type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée dans le cadre de l'expertise, hors entretien courant et opérations de maintenance saisonnière.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	2 000 €
<p>Commentaire :</p> <p>Le bien est équipé d'une piscine extérieure enterrée.</p> <p>La piscine est construite sur une structure en béton armé, et l'étanchéité du bassin est assurée par une Liner.</p> <p>L'ouvrage ne présente pas de désordre apparent lors de l'inspection visuelle et apparaît en état d'usage courant.</p> <p>L'entretien et le contrôle périodique de cet équipement relèvent de la gestion normale du bien.</p> <p>L'absence de dispositif de sécurité normalisé (type barrière, alarme ou couverture) a été constatée lors de la visite. Cette situation ne permet pas de garantir la conformité de l'installation au regard des exigences réglementaires en matière de sécurité, notamment vis-à-vis du risque de noyade des jeunes enfants.</p> <p>Il est également à noter l'absence d'échelle d'accès au bassin, pouvant limiter les conditions d'utilisation et de sécurité.</p>	

DÉPENDANCE NON ATTENANTE

Type de revêtement	Structure légère de type maçonnerie ou bois, avec couverture traditionnelle (tuiles).
État (selon constatation visuelle)	<input type="checkbox"/> État neuf <input type="checkbox"/> Bon état <input checked="" type="checkbox"/> À surveiller <input type="checkbox"/> À rénover
Descriptif des travaux (si nécessaire)	Aucune intervention identifiée à ce stade, hors entretien courant et surveillance de l'évolution de l'ouvrage.
Chiffrage du coût des travaux (si nécessaire)	Sans Objet.
<p>Commentaire :</p> <p>Le bien dispose d'une dépendance non attenante implantée sur la parcelle.</p> <p>L'ouvrage présente un état d'usage courant mais nécessite une surveillance régulière, notamment en raison de son exposition aux intempéries et de son mode constructif.</p> <p>Aucun désordre majeur n'a été observé lors de l'inspection visuelle, toutefois un entretien courant et une vigilance dans le temps sont recommandés.</p>	

Prévention et Sécurité - État des lieux et recommandations

Cette checklist recense plusieurs points essentiels à vérifier dans un logement afin de garantir la sécurité des occupants et de prévenir les risques. Elle constitue un outil d'aide à la vigilance, conçu pour mieux connaître son bien, anticiper d'éventuelles interventions et vivre sereinement son acquisition.

Éléments de prévention	Observation
Détecteur avertisseur autonome de fumée (Daaf - Installation obligatoire par la loi)	<input checked="" type="checkbox"/> Présent <input type="checkbox"/> Absent
Tableau électrique conforme (Mise aux normes conseillée si installation ancienne)	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON / À VÉRIFIER
Installation gaz sécurisée	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON / À VÉRIFIER
Ventilation des pièces humides (cuisine, salle d'eau, WC)	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> Partielle <input type="checkbox"/> NON
Chauffe-eau / chaudière révisée (préconisation de vérification par un pro 1 fois par an)	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> NC
Présence d'un extincteur	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> NC
Système de sécurité (alarme, caméra)	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> NC
Sécurité des escaliers (garde-corps, rampe)	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Piscine sécurisée	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Non applicable
Installations potentiellement dangereuses (cuve, puits, câbles apparents...)	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Non Visible

* Les constats ci-dessous sont basés exclusivement sur une inspection visuelle, sans démontage ni investigation invasive. Ils ne se substituent pas aux diagnostics techniques réglementaires ni à l'avis de professionnels spécialisés. Toute anomalie suspectée devra faire l'objet d'une expertise complémentaire.

ESTIMATION DES TRAVAUX NÉCESSAIRES

L'estimation des coûts de travaux présentée dans ce tableau est basée sur les prix du marché local observés à la date de la présente expertise et a été établie de manière impartiale, dans le cadre d'une évaluation préliminaire. Ces montants sont fournis à titre indicatif et ne constituent en aucun cas un devis ferme et définitif.

Travaux	Description	Montant Estimatif
FAÇADE	Rafraîchissement esthétique possible à moyen terme.	3 000 € à 5 000 €
CLÔTURE / SÉPARATIF DE PARCELLE	RaS	Sans Objet
COUVERTURE / TOITURE	Entretien courant à prévoir à moyen ou long terme.	Entretien : 2 500 € à 4 000 € Réfection future : 15 000 € à 20 000 €
MURS PORTEURS	Aucuns travaux à prévoir.	Sans Objet.
CHARPENTE	Reprise de l'écran sous toiture à prévoir lors d'une future intervention sur la couverture.	4 000 €
PLANCHER	Aucune intervention identifiée à ce stade.	Sans Objet.
ÉTAT SANITAIRE DES MURS	Aucun traitement spécifique nécessaire.	Sans Objet.
SYSTÈME DE CHAUFFAGE / CLIMATISATION	Aucune intervention identifiée hors entretien courant.	Sans Objet.
MENUISERIES (PORTES, FENÊTRES, VOLETS)	Aucune intervention identifiée à ce stade.	Sans Objet.
ÉLECTRICITÉ	Aucune intervention identifiée sur les éléments visibles.	Sans Objet.
PLOMBERIE	Remplacement du ballon d'eau chaude sanitaire à anticiper à moyen terme.	1 800 €
VENTILATION	Aucune intervention identifiée hors entretien courant.	Sans Objet.

FUMISTERIE	Ramonage du conduit de fumée à effectuer.	150 €
ISOLATION	Aucune intervention identifiée à ce stade.	Sans Objet.
CUISINE	Rénovation éventuelle selon les goûts et projets de l'acquéreur.	Optionnel.
REVÊTEMENTS DE SOL	Aucune intervention identifiée à ce stade.	Sans Objet.
REVÊTEMENTS MURAUX	Aucune intervention identifiée à ce stade.	Sans Objet.
DIVERS	Piscine : échelle d'accès et dispositif de sécurité	2 000 €
TOTAL	/	13 450 € à 36 950 €

*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.