RAPPORT D'INSPECTION AVANT ACHAT · STÉPHANE D'ACUNTO

Exemple fictif : toutes les données et tous les montants sont illustratifs.

AVIS GLOBAL
Favorable avec réserves

TRAVAUX NÉCESSAIRES
16 000 € à 47 000 €

TRAVAUX À PRÉVOIR
4 000 € à 10 000 €

CLASSE DPE
F

Bien sain sur le plan structurel, mais classé F : il ne pourra plus être loué en nouveau bail à partir du 1er janvier 2028 sans travaux. Les montants de cet exemple sont illustratifs.

1. LE BIEN

Client	M. et Mme Martin
Adresse	Exemple : 12 rue fictive, 13100 Aix-en-Provence
Date de visite	10/11/2026
Type	Appartement
Surface	68 m²
Année de construction	1965
Étage / niveaux	3e sur 5, sans ascenseur
Copropriété	Oui
Projet de l'acheteur	Investissement locatif
Prix affiché	285 000 €

2. CADRE DE LA MISSION ET RÉSERVES

Mission réalisée conformément à l'ordre de mission signé le 10/11/2026 : visite visuelle et non destructive des parties accessibles. Client présent pendant la visite. Restitution orale faite au client à l'issue de la visite.

Réserves : les constats de ce rapport sont limités par les conditions suivantes, avec pour chacune ce qu'il est conseillé de faire avant de s'engager.

- **Toiture observée depuis le sol ou une fenêtre uniquement**
  À faire : faire vérifier la couverture par un couvreur, ou demander au vendeur les dernières factures d'entretien.
- **Cave, sous-sol ou vide sanitaire non accessible**
  À faire : obtenir l'accès : c'est là que se voient l'humidité, les fondations et les réseaux.
- **Bien meublé : murs, sols et plinthes en partie masqués**
  À faire : lors d'une nouvelle visite, regarder derrière les meubles placés contre les murs extérieurs.
- **Bien occupé lors de la visite**
  À faire : interroger le vendeur par écrit sur les désordres, sinistres et travaux dont il a connaissance.
- **Visite par temps sec : une infiltration active peut ne pas être visible**
  À faire : demander au vendeur par écrit s'il a connu des infiltrations ou des dégâts des eaux.

Documents remis : DPE, Amiante, Plomb (CREP), Électricité, État des risques (ERP), PV d'assemblées générales.

Documents demandés, non remis : Carnet d'entretien. À obtenir avant le compromis.

Autres parties non visitées ou réserves : Cave : clé non fournie.

Les diagnostics sont établis sous la responsabilité de leurs auteurs certifiés : ils ont été lus, sans être vérifiés.

3. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Classe énergie : **F** · Classe climat : **C** · Classe retenue : **F**

Chauffage : Convecteurs électriques anciens · Eau chaude : Ballon électrique 150 L

> Classé F : ce logement ne pourra plus faire l'objet d'un nouveau bail, d'un renouvellement ni d'une reconduction à partir du 1er janvier 2028. Son loyer est gelé tant que la classe ne s'améliore pas.

4. RISQUES NATURELS

Retrait-gonflement des argiles	Moyen
Inondation	Faible ou nul
Feux de forêt	Faible ou nul
Sismicité	Faible ou nul

Zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles : surveiller l'apparition ou l'évolution de fissures, et soigner l'évacuation des eaux pluviales et les plantations proches des murs.

Exemple : niveaux à reprendre de l'état des risques remis par le vendeur. D'après l'état des risques remis ou la base publique Géorisques.

5. COPROPRIÉTÉ

Charges annuelles	1 800 €
Fonds de travaux du lot	4 200 €
Travaux votés ou envisagés	Ravalement de la façade rue évoqué, non voté.
Procédures en cours, impayés	Aucune mentionnée dans les PV consultés.

6. CONSTATS PAR POSTE

Structure et fissures

BON ÉTAT

Constat : Aucune fissure structurelle visible. Planchers sans affaissement apparent.

Estimation : Aucun travaux à prévoir

Toiture et charpente

NON VISIBLE

Constat : Appartement en étage intermédiaire : toiture non accessible.

Façades et murs extérieurs

À SURVEILLER

Constat : Microfissures d'enduit sur façade rue.

Travaux préconisés : Vérifier si un ravalement est prévu au PV d'AG (quote-part).

Estimation : 2 000 à 5 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 5 ans

Humidité

À REPRENDRE

Constat : Traces de condensation au plafond de la salle de bain.

Travaux préconisés : Traitement localisé après mise en place d'une ventilation.

Estimation : Moins de 2 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 2 ans

À faire vérifier par : spécialiste de l'humidité, avant tout engagement.

Isolation

À REPRENDRE

Constat : Murs de façade non isolés, ponts thermiques aux tableaux de fenêtres.

Travaux préconisés : Isolation par l'intérieur des murs de façade.

Estimation : 5 000 à 15 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 2 ans

Menuiseries

À REPRENDRE

Constat : Simple vitrage bois, joints dégradés, infiltrations d'air.

Travaux préconisés : Remplacement de 6 menuiseries en double vitrage.

Estimation : 5 000 à 15 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 2 ans

Ventilation

À REPRENDRE

Constat : Aucune VMC. Pièces humides sans extraction.

Travaux préconisés : Pose d'une VMC hygroréglable.

Estimation : 2 000 à 5 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Avant d'emménager

Chauffage et eau chaude

À REPRENDRE

Équipement : 3 pièces chauffées, 4 radiateurs, 4 500 W au total, pour 68 m², convecteurs « grille-pain ». La puissance installée semble insuffisante pour ce logement. Une étude thermique permettra de dimensionner le chauffage. Convecteurs anciens : à remplacer par des radiateurs à inertie.

Constat : Convecteurs anciens, ballon électrique de plus de 15 ans.

Travaux préconisés : Radiateurs à inertie programmables et ballon thermodynamique.

Estimation : 2 000 à 5 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 2 ans

Électricité

À REPRENDRE

Constat : Tableau ancien, absence de différentiel 30 mA visible.

Travaux préconisés : Mise en sécurité du tableau. Diagnostic électricité à lire en détail.

Estimation : 2 000 à 5 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Avant d'emménager

À faire vérifier par : électricien, avant tout engagement.

Plomberie et sanitaires

BON ÉTAT

Constat : Pas de fuite visible. Évacuations fonctionnelles.

Estimation : Aucun travaux à prévoir

Assainissement

BON ÉTAT

Constat : Raccordé au tout-à-l'égout.

Estimation : Aucun travaux à prévoir

Revêtements intérieurs

À SURVEILLER

Constat : Sols et peintures usés, cuisine datée.

Travaux préconisés : Rafraîchissement au choix de l'acquéreur.

Estimation : 2 000 à 5 000 € (ordre de grandeur, à confirmer par devis)

Échéance : Sous 5 ans

Parties communes

À SURVEILLER

Constat : Cage d'escalier correcte.

Travaux préconisés : Demander les 3 derniers PV d'AG et le carnet d'entretien.

7. INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES RECOMMANDÉES

Avant tout engagement (offre ou compromis), faire vérifier les points suivants par un professionnel :

- **Humidité** : spécialiste de l'humidité
- **Électricité** : électricien

8. SYNTHÈSE DES TRAVAUX

Ordres de grandeur indicatifs, non contractuels. Ce rapport n'est pas un devis.

Poste	État	Échéance	Estimation
Structure et fissures	Bon état		Aucun travaux
Façades et murs extérieurs	À surveiller	Sous 5 ans	2 000 à 5 000 €
Humidité	À reprendre	Sous 2 ans	Moins de 2 000 €
Isolation	À reprendre	Sous 2 ans	5 000 à 15 000 €
Menuiseries	À reprendre	Sous 2 ans	5 000 à 15 000 €
Ventilation	À reprendre	Avant d'emménager	2 000 à 5 000 €
Chauffage et eau chaude	À reprendre	Sous 2 ans	2 000 à 5 000 €
Électricité	À reprendre	Avant d'emménager	2 000 à 5 000 €
Plomberie et sanitaires	Bon état		Aucun travaux
Assainissement	Bon état		Aucun travaux
Revêtements intérieurs	À surveiller	Sous 5 ans	2 000 à 5 000 €
Travaux nécessaires (à reprendre et urgents)			**16 000 € à 47 000 €**
Travaux à prévoir (à surveiller)			**4 000 € à 10 000 €**

Plan de travaux par échéance

Avant d'emménager	4 000 € à 10 000 €
Sous 2 ans	12 000 € à 37 000 €
Sous 5 ans	4 000 € à 10 000 €

9. MARGE DE NÉGOCIATION ARGUMENTÉE

Prix affiché	285 000 €
Travaux nécessaires, milieu de fourchette	31 500 €

Prix affiché diminué des travaux (indicatif)	**253 500 €**

Les travaux nécessaires identifiés représentent un ordre de grandeur de 16 000 € à 47 000 €, soit environ 11,1 % du prix affiché. Rattaché aux constats de ce rapport, ce montant peut servir d'argument dans la négociation, à pondérer selon l'état du marché local. Il s'agit d'estimations indicatives, à confirmer par devis avant tout engagement.

LIMITES DE LA MISSION

Ce rapport résulte d'une visite visuelle et non destructive des parties accessibles le jour de la visite, sans démontage ni sondage. Il ne remplace ni les diagnostics techniques obligatoires (DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, termites, état des risques, assainissement), ni une étude de structure par un bureau d'études, ni une étude thermique. Les estimations de travaux sont des ordres de grandeur indicatifs et non contractuels, établis sans métré ni étude ; ce rapport ne constitue pas un devis. Elles doivent être confirmées par des devis d'entreprises avant toute décision. Les éléments non visibles ou non accessibles ne sont pas couverts. Ce rapport est établi à l'usage du client désigné, à la date de la visite ; l'état du bien peut évoluer ensuite.

Fait à Aix-en-Provence, le 10/11/2026.

Stéphane D'Acunto

Inspection avant achat et bilan vendeur