26/06/2026
Indice n°1

RAPPORT D'EXPERTISE



TEST EXPERTISE - BETA

Archireport
61 rue Jean Guehenno, 35700, RENNES
02 90 38 04 48 · julien@archireport.com



M & C
5566778899 ·
gregoire.westmaconnerie.yopmail30@yopmail.com

Maîtrise d'œuvre

Nom	Contacts
Archireport Julien COTTEAUX	julien@archireport.com 02 90 38 04 48

Intervenants entreprises

Nom	Contacts
M & C Grégoire Martin	gregoire.westmaconnerie.yopmail30@yopmail.com 5566778899

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

Modalités de cotation des désordres :



N°	Désordres	Type	Importance
1	Fissure verticale en façade	Fissure	3
2	Humidité en pied de mur	Humidité	2
3	Dégradation de la couverture	Dégradation de surface	0
4	Installation électrique ancienne	Autre	1

DESCRIPTION DU PROJET

Le présent rapport concerne un **audit avant acquisition** réalisé sur une maison individuelle à la demande d'un acquéreur. Cette mission consiste à effectuer une inspection visuelle des parties accessibles afin d'identifier les principaux désordres apparents, d'évaluer leur importance et d'attirer l'attention sur les éventuels travaux à prévoir. Les constatations sont réalisées sans démontage ni investigation destructive et constituent une aide à la décision avant l'achat.

OBJET DE LA MISSION

La mission a pour objet :

- d'examiner l'état apparent des ouvrages et équipements accessibles ;
- d'identifier les désordres visibles susceptibles d'affecter le bien ;
- d'évaluer leur niveau d'importance ;
- de formuler une analyse technique de chaque constatation ;
- de proposer des préconisations adaptées afin d'orienter le futur acquéreur.

CONSTATATIONS

1	FISSURE VERTICALE EN FAÇADE	3

Constatations

Une fissure verticale est observée sur le pignon sud de la maison. Elle traverse l'enduit sur environ 2 mètres de hauteur et présente une ouverture maximale estimée à 2 mm. Aucun déplacement apparent des maçonneries n'est constaté.

1 FISSURE VERTICALE EN FAÇADE

3

Analyse technique

Cette fissure peut être liée aux mouvements différentiels du support ou au retrait des matériaux. Aucun élément ne permet de conclure à un désordre structurel lors de cette visite, mais une surveillance de son évolution est recommandée.

Préconisations

Mettre en place un suivi de l'évolution de la fissure et prévoir une réparation de l'enduit après stabilisation. En cas d'évolution, faire réaliser une expertise structurelle.





2 HUMIDITÉ EN PIED DE MUR

2

Constatations

Des traces d'humidité et des dégradations des peintures sont observées au pied du mur du séjour sur une hauteur d'environ 40 cm. La zone présente un taux d'humidité supérieur aux parois adjacentes.

Analyse technique

Les désordres sont compatibles avec des remontées capillaires ou une infiltration localisée. L'origine exacte ne peut être déterminée sans investigations complémentaires.

Préconisations

Faire rechercher l'origine de l'humidité avant toute réfection des revêtements. Corriger la cause du désordre puis reprendre les finitions après assèchement complet.



3 DÉGRADATION DE LA COUVERTURE

0

Constatations

Plusieurs tuiles présentent des fissures et quelques éléments sont légèrement déplacés en rive de toiture. Les gouttières comportent des dépôts végétaux.

3 DÉGRADATION DE LA COUVERTURE — 0

Analyse technique

Ces désordres sont susceptibles de favoriser des infiltrations d'eau à moyen terme, notamment lors d'épisodes météorologiques importants.

Préconisations

Faire procéder au remplacement des tuiles endommagées, au repositionnement des éléments déplacés et au nettoyage complet des gouttières.



4 INSTALLATION ÉLECTRIQUE ANCIENNE — 1

Constatations

Le tableau électrique est équipé de matériels anciens. L'absence de protection différentielle sur certains circuits est constatée. Plusieurs prises présentent des signes de vétusté.

Analyse technique

L'installation paraît conforme aux pratiques de son époque mais ne répond plus aux exigences actuelles de sécurité. Une mise en conformité est à envisager.

Préconisations

Faire réaliser un diagnostic détaillé par un électricien qualifié et prévoir la modernisation progressive de l'installation électrique.



CONCLUSIONS

L'inspection visuelle met en évidence plusieurs désordres couramment rencontrés sur un bien de cet âge. Les anomalies observées ne remettent pas en cause, à ce stade, l'usage général du bâtiment, mais certaines nécessitent une intervention afin d'éviter leur aggravation.
Les principaux points de vigilance concernent la fissuration de la façade, les traces d'humidité, l'état de la couverture et la vétusté de l'installation électrique. Ces éléments devront être pris en compte dans l'évaluation du coût global de l'acquisition et dans la planification des travaux futurs.
Le présent rapport est établi à partir des seules observations réalisées lors de la visite, sans démontage ni investigation destructive. Il constitue une aide à la décision et ne se substitue pas aux diagnostics réglementaires ou aux expertises spécialisées pouvant être nécessaires selon les constatations effectuées.

Pour valoir ce que de droit
Fait à , le 26/06/2026

Julien COTTEAUX
Archireport

Grégoire Martin
M & C

TOUTES LES PHOTOS

1.5



1.5



1.6



1.7



1.8

