



EXPERT EN BÂTIMENT

L'expertise pour voir clair et acheter sûr.

RAPPORT D'EXPERTISE

AVANT ACQUISITION IMMOBILIÈRE

Inspection technique visuelle et non destructive · Aide à la décision

Donneur d'ordre	M. et Mme Martin
Adresse du bien	12 rue des Tilleuls 78100 Saint-Germain-en-Laye
Nature du bien	Maison individuelle
Date de la visite	12 septembre 2026 à 09 h 30
Expert	L'expert BVE
Référence du dossier	BVE-260912-SGL
Rapport établi le	20 septembre 2026

138 avenue Victor Hugo · 75116 Paris · Île-de-France et régions voisines

07 61 35 78 70 · bve.expertise@gmail.com

SIRET 837 983 972 00022



L'expertise pour voir clair et acheter sûr.

Ce rapport a été établi à l'usage exclusif du donneur d'ordre.

2. SYNTHÈSE ET AVIS DE L'EXPERT

Cette synthèse restitue les conclusions de l'inspection. Elle est indissociable du corps du rapport et ne dispense pas de sa lecture intégrale.

2.1 Appréciation générale du bien

ÉTAT NEUF	BON ÉTAT	À SURVEILLER	À RÉNOVER
Aucun désordre relevé	Entretien courant uniquement	Désordres à suivre ou à traiter	Travaux significatifs à engager

Maison de 1968 globalement saine dans sa structure, dont les équipements et la couverture accusent leur âge. Aucun désordre de nature à remettre en cause le projet, mais un budget de travaux à intégrer dès l'acquisition.

2.1 bis Le bien en un coup d'œil

01 Environnement immédiat, terrain et abords NON EXAMINÉ	02 Façades, enduits et parements À SURVEILLER	03 Couverture et toiture À RÉNOVER	04 Charpente BON ÉTAT	05 Zinguerie et évacuation des eaux pluviales NON EXAMINÉ
06 Menuiseries extérieures, volets et occultations NON EXAMINÉ	07 Clôtures et séparatifs de parcelle NON EXAMINÉ	08 Dépendances, garage, terrasse et piscine NON EXAMINÉ	09 Fondations, soubassement et sous-sol NON EXAMINÉ	10 Murs porteurs et refends NON EXAMINÉ
11 Planchers NON EXAMINÉ	12 État sanitaire des murs, humidité À SURVEILLER	13 Chauffage et climatisation NON EXAMINÉ	14 Production d'eau chaude sanitaire NON EXAMINÉ	15 Installation électrique À RÉNOVER
16 Plomberie, sanitaires et évacuations NON EXAMINÉ	17 Ventilation NON EXAMINÉ	18 Fumisterie et conduits de fumée NON EXAMINÉ	19 Isolation thermique et combles NON EXAMINÉ	20 Cuisine NON EXAMINÉ
21 Salles d'eau et sanitaires NON EXAMINÉ	22 Revêtements de sol NON EXAMINÉ	23 Revêtements muraux et plafonds NON EXAMINÉ	24 Menuiseries intérieures, escaliers et divers NON EXAMINÉ	

2.2 Points de vigilance prioritaires

N°	Désordre constaté	Poste	État	Chiffrage
1	Tuiles ou ardoises déplacées	Couverture et toiture	À rénover	6 500 €
2	Tableau vétuste, appareillage ancien	Installation électrique	À rénover	2 400 €
3	Remontées capillaires en pied de mur	État sanitaire des murs, humidité	À surveiller	3 200 €
4	Fissure fine inférieure à 0,2 mm	Façades, enduits et parements	À surveiller	2 800 €

Couverture à réviser à court terme. Installation électrique à mettre en sécurité avant emménagement. Fissure de façade sud à surveiller. Humidité en pied de mur dans la buanderie.

5. INSPECTION TECHNIQUE DÉTAILLÉE

Chaque poste fait l'objet d'une fiche autonome : points examinés, accessibilité, état constaté selon l'échelle du paragraphe 5.2, observations, travaux à prévoir, urgence et chiffrage indicatif.

Référentiel BVE de 25 postes, dont 24 applicables à ce bien. 5 ont fait l'objet d'un examen et figurent ci-après. Les postes sans objet pour ce bien, ou qui n'ont pas pu être contrôlés au jour de la visite, sont signalés comme tels.

A EXTÉRIEURS, TERRAIN ET ENVELOPPE

POSTE 02 FAÇADES, ENDUITS ET PAREMENTS

Points examinés	Fissures (nature, largeur, orientation), décollements et épaufrures, salissures et mousses, appuis de baies, joints, isolation par l'extérieur, pieds de façade.					
Nature du parement	Enduit monocouche sur maçonnerie					
État constaté	État neuf	Bon état	À surveiller	À rénover	Sans objet	Non vérifié
Observations	✗ Fissure fine inférieure à 0,2 mm ✗ Fissure ouverte supérieure à 2 mm, à caractère structurel ✗ Décollement d'enduit et épaufrures La façade sud présente une fissure oblique partant de l'angle de la baie du séjour, d'une ouverture de 2 à 3 mm, associée à des décollements d'enduit en pied de mur. Cette configuration est compatible avec un tassement différentiel ancien ; son évolution devra être vérifiée par la pose de témoins.					
Travaux à prévoir	✗ Étude de structure avant tout traitement de la fissuration Pose de témoins de fissuration et relevé sur douze mois, puis reprise de l'enduit après stabilisation.					
Urgence	Immédiate	Sous 1 an		De 1 à 5 ans	Non urgent, entretien	
Chiffrage estimatif	2 800 € TTC estimés					



Photo 2, Fissure oblique en angle de baie, façade sud



Photo 3, Décollements d'enduit en pied de mur

POSTE 03 COUVERTURE ET TOITURE

Points examinés	Tuiles ou ardoises déplacées, cassées ou poreuses, faîtage et rives, solins et raccords, souches de cheminée, mousses, écran de sous-toiture, ventilation.					
Nature de la couverture	Tuiles mécaniques en terre cuite					
État constaté	État neuf	Bon état	À surveiller	À rénover	Sans objet	Non vérifié
Observations	✗ Tuiles ou ardoises déplacées ✗ Souche de cheminée fissurée ou à rejointoyer ✗ Présence importante de mousses La couverture, d'origine, présente une présence importante de mousses et plusieurs tuiles déplacées sur le versant nord, observées depuis le sol. Le faîtage scellé au mortier montre des reprises anciennes. Une révision complète s'impose à court terme.					
Travaux à prévoir	✗ Révision complète de la couverture ✗ Démoussage et traitement Démoussage, remplacement des tuiles déplacées et reprise du faîtage. Réfection complète à prévoir à moyen terme.					
Urgence	Immédiate	Sous 1 an		De 1 à 5 ans	Non urgent, entretien	
Chiffrage estimatif	6 500 € TTC estimés					



Photo 4, Mousses et tuiles poreuses, versant nord

POSTE 04 CHARPENTE

Points examinés	Déformation, flèche, cisaillement des assemblages, humidité et traces de fuite, attaques d'insectes xylophages ou de champignons, reprises et renforts existants.					
Type de charpente	Charpente traditionnelle en bois					
État constaté	État neuf	Bon état	À surveiller	À rénover	Sans objet	Non vérifié

6. ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX

L'estimation ci-dessous est établie de manière impartiale, sur la base des prix du marché francilien observés à la date de l'expertise. Ce tableau peut être extrait seul et transmis au vendeur ou à l'agence dans le cadre d'une négociation.

N°	Poste	Travaux à prévoir	Urgence	Montant estimé
02	Façades, enduits et parements	Étude de structure avant tout traitement de la fissuration. Pose de témoins de fissuration et relevé sur douze mois, puis reprise de l'enduit après stabilisatio	Sous 1 an	2 800 €
03	Couverture et toiture	Révision complète de la couverture. Démoussage et traitement. Démoussage, remplacement des tuiles déplacées et reprise du faîtage. Réfection complète à prévoir	Sous 1 an	6 500 €
12	État sanitaire des murs, humidité	Traitement des remontées capillaires par entreprise spécialisée. Amélioration de la ventilation des pièces concernées. Traitement des remontées capillaires par	De 1 à 5 ans	3 200 €
15	Installation électrique	Mise en sécurité du tableau par un électricien. Ajout d'un différentiel 30 mA. Création ou reprise de la mise à la terre. Mise en sécurité complète du tableau p	Immédiate	2 400 €
Sous-total travaux urgents				11 700 €
Sous-total travaux à prévoir (1 à 5 ans)				3 200 €
Sous-total travaux de confort				—
TOTAL GÉNÉRAL ESTIMÉ				14 900 €

Les montants indiqués sont donnés à titre indicatif. Ils ne constituent ni un devis, ni une préconisation de travaux : ceux-ci doivent être chiffrés et réalisés par des professionnels assurés (bureaux d'études, architectes, entreprises). Les éléments chiffrés le sont à la demande du client, sauf nécessité de sécurité.

7. LIMITES DE LA MISSION

La transparence sur le périmètre de l'expertise fait partie intégrante de la prestation. Les éléments suivants n'entrent pas dans le champ de la mission :

- ✗ Toute investigation destructive : sondage, démontage, dépose de revêtement, ouverture de cloison, décaissement ou terrassement.
- ✗ Les parties non visibles ou inaccessibles au jour de la visite : sous les revêtements, derrière les doublages, en toiture non accessible, en vide sanitaire non pénétrable, réseaux enterrés ou encastrés.
- ✗ La vérification de la conformité réglementaire des installations électriques, gaz, chauffage et assainissement, qui relève des diagnostics et contrôles obligatoires.
- ✗ Le repérage de l'amiante et du plomb, la recherche de termites et le diagnostic de performance énergétique.
- ✗ L'étude de sol géotechnique, l'étude de structure et le calcul de descente de charges, qui nécessitent l'intervention d'un bureau d'études spécialisé.
- ✗ L'évaluation de la valeur vénale du bien et l'analyse de sa situation juridique, urbanistique ou cadastrale.