



## ETAT DES LIEUX avant achat

### Groupement d' Experts Indépendants

12 rue du Square Carpeaux  
75018 PARIS

Siret 452 341 597 00014

Contact : [info@oteaexpert.fr](mailto:info@oteaexpert.fr)  
Tel : 01 42 26 30 97

Constats locatifs

Constats avant travaux

Diagnostics immobiliers

Certificat de délivrance conforme (VEFA)

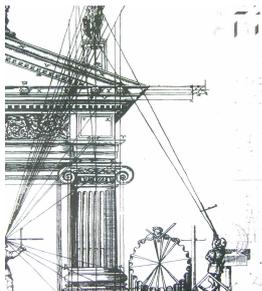
Attestations de conformité aux normes  
handicapés

### Partenaire d'ITG – Consultants

Portage salarial

**ITG Pôle construction nous  
accompagne.**

**- RC professionnelle  
- Décennale**



**Rapport n° 2015/ 07/001/A**

**Type de sinistre : Conseil lors de l'achat**

**Diffusion : Monsieur et Madame DURAND Johan**

Courriel : .....@hotmail.fr

Adresse du bien Allée de FRANCE

**Date de début des garanties : Sans objet**

**Date de fin des garanties : Sans objet**

### Plan du rapport

Présentation de la demande ..... page 1  
Constats & suites données.....page 1  
Remarques/ Recommandations.page 1

### Annexes

Néant

**Philippe BRIMEUR** Auteur du Rapport

Architecte d.p.l.g

Diplômé du Cnam - ICH

Tel : 06 18 82 32 59

Courriel : [Ph\\_brimeur@yahoo.fr](mailto:Ph_brimeur@yahoo.fr)



# Office Technique d'étude & d'Application

## Constats et Expertises

### Exposé de l'intervention

Demandeur : Monsieur et Madame DURAND

- Date de la 1<sup>ère</sup> visite : 26 06 2015

- Date de la 2<sup>ème</sup> visite : Sans objet

#### Exposé détaillé de la demande d'intervention

Monsieur et Madame DURAND m'ont contacté en date du 23 JUIN 2015 afin de solliciter un avis global sur un bien dont ils envisageaient de faire l'acquisition.

Le bien est situé à CHAMPS-SUR-MARNE, Allée de FRANCE. Il est situé dans un lotissement soumis à cahier des charges et à une gestion collective syndicale (Copropropriété horizontale) dont les frais de gestion mensuels avoisinent deux cent euros.

S'agissant d'un pavillon construit en 1979, ils s'interrogeaient notamment quant aux vices cachés et à la viabilité de la construction. Par ailleurs Monsieur DURAND souhaitait une estimation sommaire du bien.

**IMPORTANT :** Concernant la garantie des vices cachés pouvant couvrir notamment les conséquences de désordres non constatés car non visibles, non accessibles ou situés dans des parties non visitées (Parties en comble non aménageables, faitages, souches de cheminées et autres ouvrages spécifiques en élévation) il a été spécifié à Monsieur DURAND que les garanties proposées lors de la visite excluaient la garantie des vices cachés. A cet égard il est nécessaire de ce reporter au paragraphe *Remarques/ Recommandations*.

#### Constats/ Suite donnée

**CONSIDERATION GENERALES :** Lors de l'état des lieux (1<sup>ère</sup> visite), je n'ai constaté aucune anomalie pouvant nuire au confort souhaité par Monsieur et Madame DURAND si ce n'est la présence du voie de circulation située à l'arrière du bien (Côté jardin) qui semble relativement bruyante en début et fin de journée et sur laquelle j'ai toutefois relevé le passage de poids lourds. La TOITURE est en état d'usage (Photo de gauche) c'est-à-dire qu'elle laisse apparaître des signes de vieillissement dus à une usure normale et qui semble nécessiter un léger démoussage (Garnitures en zinc et divers accessoires d'étanchéité non contrôlés). Les huisseries (bâits dormants), ouvrants de FERMETURES EXTERIEURES semblent de même en état d'usage, les dormant de VELUX (Photo de droite) étant toutefois à surveiller car présentant des signes de fatigue (Légères fissures dans le bois). Les mécanismes semblent avoir été graissés récemment. Les REVETEMENTS MURAUX ainsi que de sol (Parquet neuf à l'étage) sont dans un état permettant une occupation de 6 à 10 ans sans travaux de rénovation (Carrelage, faïence.....). Quelques petits travaux d'embellissement peuvent s'avérer judicieux tel de grattage et la remise en peinture des parties en bois masquant les avancées de toiture.

**PARTIES DU BIEN NON VISITEES :** Combles aménageables.

**NOTA :** Il est a noté que le vendeur n'a fait état d'aucun sinistre important au cours des dix (10) années précédant la vente.

#### Remarques / Recommandations

**ESTIMATION PAR COMPARAISON :** 300 000 euros minimum.

**DIAGNOSTIQUES IMMOBILIER :** La Date du Dossier de Diagnostique Technique (DDT) présenté par le vendeur étant le 15/09/12, sachant que la validité des attestations CARREZ-SURFACE HABITABLE (Non fourni) et AMIANTE (Non fourni) est indéfinie en l'absence de modification ou en l'absence d'amiante, du DPE est de 10 ans, du PLOMB est illimité si absence de plomb dans les peintures ou si le taux du plomb < 1mg/cm<sup>2</sup> sinon de 1 an (Point à reconfirmer par le diagnostiqueur), du GAZ & ELECTRICITE de trois (3) ans, en tout état de cause DOIT ETRE FOURNI à l'acquéreur afin de permettre à ce dernier de se déterminer en vue de la signature de la promesse ou de l'acte synallagmatique de vente, un dossier complet à jour et en ordre (Agrafage individuel pour chaque contrôle) attestant notamment la suppression des défauts constatés en 2012 sur le circuit électrique (Sur terre et fermeture des goulottes). Pour ce qui concerne l'ERNT il est à noter que le bien est situé en marge d'une zone soumise à des risques de tassement ou de dilation dus aux argiles. A cet égard, n'a été relevé ni sur le bien ni aux alentours, aucune trace de fissures verticales dues à des mouvement verticaux (Cisaillement) ou horizontales dues à une rotation du bâtiment autour de ses fondations ou dues à des déformations anormales des planchers. Il reste toutefois à vérifier si le secteur a été auparavant classé par arrêté préfectoral en zone de catastrophe naturelle permettant l'indemnisation des propriétaires pour les dommages causés (Tempêtes, mouvements de sol, inondations) par leur assurance. Pour ce qui concerne le diagnostique TERMITE il reste à vérifier si le secteur a été classé récemment par arrêté préfectoral en zone présentant un risque de présence de termites.

**FERMETURES EXTERIEURES :** Dormant de VELUX à surveiller car présentant des signes de fatigue (Légères fissures dans le bois).

**AMENAGEMENT FUTUR :** Cela sous réserves des sondages appropriés avant travaux, Il a été constaté la présence d'une poutre (Photo du milieu) dans la plus grande longueur du bâtiment sur laquelle prennent appui les poutres précontraintes transversales d'environ 4 mètres de porté portant les entrevous et la dalles de compression (Sol étage) et qui semble reporter les charges sur les chaînages de pourtour horizontaux.

**PARTIES NON VISITEES :** La partie en sous pente citée comme aménageable par le vendeur n'a pas été visitée ce qui peut s'avérer nécessaire au regard des risques notamment de présence d'insectes nuisibles xylophages (Grosse vrille, capricornes) ou de champignons lignivores susceptibles d'engendrer une pourriture du bois (Mérules), pour ce qui concerne les termites le contrôle incombant à un diagnostiqueur agréé sous réserve d'obligation (Arrêté préfectoral). Ce contrôle qui peut être toutefois gêné par la présence d'isolant au sol limitant l'accès ou sous toiture est toutefois sérieusement à envisager. A cet égard il est à noter qu'une deuxième (2<sup>ème</sup>) visite est incluse dans le forfait global.

