ebi SURVEYORS

EXEMPLAIRE

EXPERT EN BÂTIMENT · AVANT ACHAT

# Rapport d'expertise bâtiment

Maison de village en pierre
secteur d'Uzès, Gard (30)



RÉFÉRENCE
EBI-26-S01

VISITE
Mardi 14 avril 2026

RAPPORT REMIS LE
21 avril 2026

ÉTABLI POUR
M. et Mme H., acquéreurs

ÉTABLI PAR
Damon A. Elliott, expert en bâtiment

VERSION
Française, contenu identique à la version anglaise

Cet exemplaire s'appuie sur une expertise réelle. Le client, l'adresse, les dates et certains détails ont été modifiés ; les montants sont donnés à titre indicatif. Chaque rapport ebi surveyors est remis en anglais et en français.

# Sommaire

Ce rapport est rédigé à l'attention de l'acquéreur. Il est remis en anglais et en français afin que le notaire, l'agent immobilier et les entreprises puissent s'y référer.


| | | |
|---|---|---|
| 01 | Synthèse | 3 |
| 02 | La mission | 4 |
| | Le bien et son environnement | 5 |
| 03 | Structure | 6 |
| 04 | Humidité et étanchéité | 9 |
| | Mesures d'humidité | 12 |
| 05 | Pièce par pièce | 13 |
| 06 | Éléments non examinés | 15 |
| 07 | Plan d'action | 16 |
| 08 | Estimation des travaux | 17 |
| 09 | Avant de signer | 18 |
| | Conditions et signature | 19 |


### Lecture du rapport

Chaque désordre porte une référence (S pour structure, D pour humidité et étanchéité, I pour intérieur, A pour avertissement), une photographie et trois rubriques : constat, enjeux et préconisation.

Chaque désordre est classé selon quatre niveaux :

| NIVEAU | SIGNIFICATION | NOMBRE |
|---|---|---|
| Urgent | À traiter immédiatement, avant ou dès l'achat | 5 |
| Investigation | Avis d'un spécialiste nécessaire avant toute décision | 4 |
| Travaux | Travaux à prévoir dans les 12 mois | 7 |
| Surveillance | Pas de travaux immédiats ; à surveiller | 3 |

Les mesures d'humidité sont exprimées sur l'échelle relative de l'appareil (WME). À titre indicatif : moins de 17, sec ; de 17 à 20, limite ; au-delà de 20, humide. 100 est la valeur maximale affichable.

01

# Synthèse

L'essentiel en une page. Le détail de chaque point figure dans la suite du rapport.

NOTRE AVIS

## Une maison de caractère présentant des désordres sérieux mais réparables. Ne pas signer avant deux investigations.

La façade nord est fissurée de part en part et saturée d'eau, et les fondations semblent en mouvement. Les travaux chiffrables à ce jour représentent environ **21 000 € à 31 000 €**. Ce qui ne peut pas encore être chiffré, c'est la nécessité éventuelle d'une reprise en sous-œuvre, dont le coût dépasse couramment 20 000 €. Nous recommandons de ne pas signer le compromis avant la réalisation de l'étude G5 et du sondage des solives, ou sans que votre offre intègre ce risque.

**5**
désordres urgents

**21 000 € à 31 000 €**
travaux estimés, TTC

**8 mm**
fissure la plus ouverte, façade nord

**100**
humidité maximale relevée

### État par ouvrage

| | | |
|---|---|---|
| Fondations et structure | Investigation | S-01 à S-05 |
| Murs extérieurs et enduits | Urgent | S-01, D-02, D-08 |
| Fenêtres et appuis | Urgent | D-01 |
| Égouts et eaux pluviales | Urgent | D-04 |
| Couverture et cheminée | Travaux | D-05, D-06, I-04 |
| Niveaux extérieurs et drainage | Travaux | D-07 |
| Murs, sols et plafonds intérieurs | Travaux | D-03, S-06, I-03 |
| Ventilation | Travaux | I-01 |
| Plomberie (visuel uniquement) | Surveillance | I-02 |
| Électricité, chauffage, assainissement | Non testé | Section 06 |

### Vos cinq priorités

1. **Faire réaliser une étude G5** et poser des témoins avant de signer (S-01).
2. **Sonder le plancher de la chambre 1** pour contrôler les abouts de solives (A-01).
3. **Interroger le vendeur** sur l'historique des réparations et des sinistres (S-03).
4. **Stopper les entrées d'eau** : appuis neufs et habillage de rive dans les deux premiers mois (D-01, D-04).
5. **Obtenir trois devis** par lot auprès d'entreprises assurées en décennale.

02

# La mission

L'objet de la mission, la méthode employée et les conditions de la visite.

| | |
|---|---|
| **Client** | M. et Mme H., acquéreurs, résidant au Royaume-Uni |
| **Bien** | Maison de village en pierre, secteur d'Uzès, Gard (30). Adresse non communiquée dans cet exemplaire. |
| **Prestation** | Expertise bâtiment complète avant achat |
| **Stade de l'achat** | Offre acceptée, compromis non signé |
| **Visite** | mardi 14 avril 2026, de 9 h à 13 h 30 |
| **Météo** | Temps sec et ensoleillé, 18 °C. Fortes pluies deux jours avant. |
| **Présents** | L'agent du vendeur, qui a donné accès au bien |
| **Remise** | 21 avril 2026, 5 jours ouvrés après la visite |

### La demande

Lors d'une visite, nos clients avaient remarqué des fissures sur les façades. Ils souhaitaient savoir si elles étaient graves, quelle en était la cause et quel pouvait être le coût des réparations avant de s'engager.

### Méthode

- Examen visuel des quatre façades, de toutes les pièces accessibles et des combles
- Mesures à l'humidimètre sans pointes sur murs et sols (échelle WME)
- Ouverture des fissures mesurée au fissuromètre
- Sondage au tapotement des carrelages pour repérer les zones creuses
- Toiture, cheminée et égouts examinés à l'aide d'une caméra haute résolution sur mât télescopique ; examen des combles à la lampe
- Inspection par drone impossible : lignes électriques aériennes longeant la toiture
- Plus de 80 photographies, dont une sélection figure dans ce rapport

### Indépendance

ebi surveyors travaille exclusivement pour son client. Nous n'avons aucun lien commercial avec le vendeur, l'agence ou une entreprise, nous ne rémunérons aucun apport d'affaires et nous ne réalisons ni ne conduisons de travaux. Nos conclusions reposent uniquement sur nos constats et mesures.

### Limites de l'examen

L'examen est visuel et non destructif. Le mobilier n'a pas été déplacé, les sols et doublages n'ont pas été déposés et les réseaux n'ont pas été testés. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur ce qui était caché le jour de la visite. Conditions complètes en dernière page.

# Le bien et son environnement

Maison de village en pierre de la fin du XIX$^{e}$ siècle, agrandie dans les années 1970, sur sol argileux, dans un jardin arboré.

| | |
|---|---|
| **Type** | Maison individuelle à étage avec combles et extension de plain-pied à l'est |
| **Époque** | Corps principal vers 1890 ; extension années 1970 |
| **Surface** | Environ 145 m² habitables (selon l'agence) |
| **Murs** | Moellons, enduit ciment sur soubassement en pierre |
| **Toiture** | Charpente bois, tuiles terre cuite sur liteaux, sans écran |
| **Planchers** | Dallage carrelé au rez-de-chaussée ; solives bois à l'étage |
| **Menuiseries** | Double vitrage bois et PVC |
| **Chauffage** | Panneaux électriques et poêle à bois |
| **Assainissement** | Collectif (à confirmer dans le DDT) |

### Trois facteurs défavorables liés au site

**Sol argileux.** La carte nationale (Géorisques) indique une exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles. L'argile se rétracte en été sec et gonfle en hiver humide, et des fondations superficielles du XIX$^{e}$ siècle suivent ces mouvements.

**Végétation.** Un platane adulte et des arbustes denses se trouvent à moins de 5 m de l'angle sud-ouest. Leurs racines assèchent le sol sous les fondations en été, ce qui aggrave le retrait.

**Circulation.** La maison borde un carrefour emprunté par des utilitaires et des engins agricoles. Les vibrations ne créent pas de fissures à elles seules, mais peuvent empêcher les fissures existantes de se stabiliser.

### Façade nord : emplacement des fissures

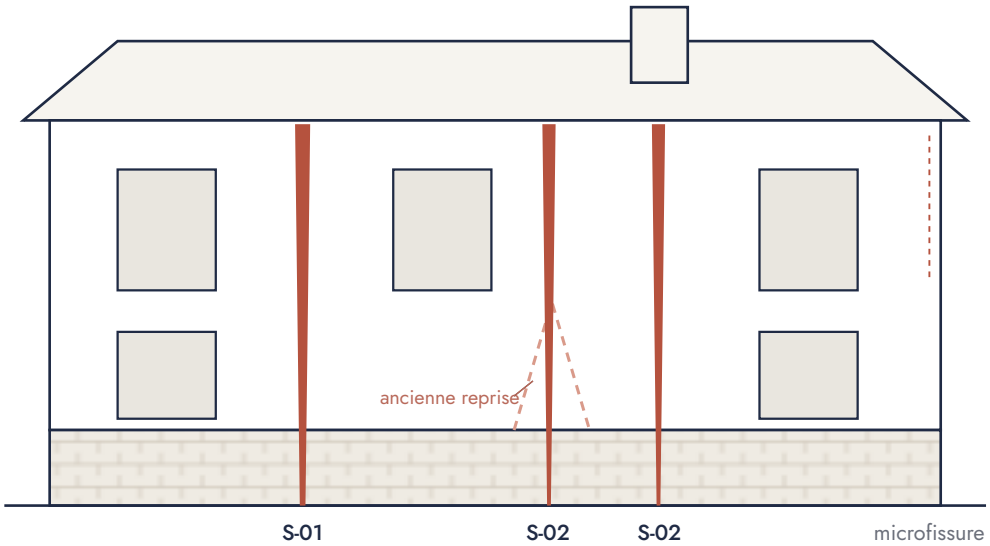



Schéma sans échelle. Ouverture des fissures exagérée. Certaines ouvertures du rez-de-chaussée omises.

03

# Structure

Les murs sont en mouvement. La répartition des fissures indique un tassement des fondations sur sol argileux, aggravé par la végétation, la dépose d'un coffre de cheminée et des réparations antérieures qui n'ont traité que les symptômes.

## S-01 Fissure sur toute la hauteur de la façade nord

Urgent



Façade nord : la fissure court de l'égout du toit jusqu'au soubassement en pierre (encadrée).

### CONSTAT

Une fissure verticale continue traverse toute la hauteur de la façade nord, de l'égout du toit jusqu'au soubassement en pierre. Son ouverture est d'environ 3 mm en pied et d'environ 8 mm sous l'égout. Elle traverse l'enduit et se prolonge dans la maçonnerie.

### ENJEUX

Une fissure plus ouverte en tête (ouverture en « V ») est le signe caractéristique d'un tassement différentiel des fondations. Elle laisse également pénétrer la pluie dans le mur, ce qui concorde avec les relevés d'humidité saturés de la cuisine (D-02).

### PRÉCONISATION

Calfeutrer dès maintenant avec un mastic souple, et non au mortier. Poser des témoins et relever leur évolution pendant 12 mois. Faire réaliser une étude géotechnique G5 avant de choisir une réparation définitive.

## S-02 Fissures répétées sur la façade nord

Investigation



Fissure alignée sur la souche de cheminée (trait rouge).

### CONSTAT

Deux autres fissures verticales descendent de l'égout au soubassement sur les trumeaux entre les fenêtres de l'étage, dont l'une à l'aplomb de la souche de cheminée. Toutes deux s'ouvrent davantage en tête. Une quatrième microfissure (moins de 0,5 mm) à l'angle nord-est se limite à l'enduit.

### ENJEUX

Trois fissures parallèles sur un même mur traduisent un mouvement de l'ensemble de la ligne de fondation nord, et non un désordre ponctuel. Le poids de la cheminée concentre les charges sur un trumeau, ce qui explique la fissure située en dessous.

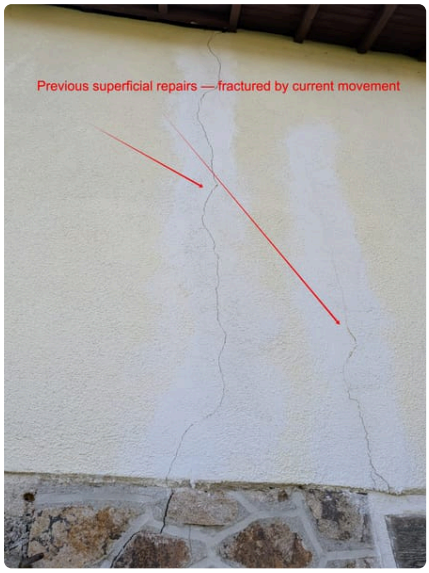
### PRÉCONISATION

Intégrer l'ensemble de ces fissures au suivi par témoins et à l'étude G5. Ne pas les reboucher au mortier rigide tant que le mouvement n'est pas compris.

## 03 · STRUCTURE (SUITE)

### S-03 Des réparations antérieures se sont rouvertes

● Investigation




Ancienne reprise d'enduit, recoupée par une fissure plus récente.

**CONSTAT**

Des reprises d'enduit de teinte différente, dont une reprise en V inversé sur le trumeau central et des bandes blanches sur la façade sud, montrent que les fissures ont déjà été rebouchées. De nouvelles fissures traversent ou longent aujourd'hui ces reprises.

**ENJEUX**

Le mouvement s'est poursuivi après les réparations : la cause n'a donc jamais été traitée. L'historique de ces travaux est un élément important, pour votre décision comme pour toute future déclaration de sinistre.

**PRÉCONISATION**

Demander au vendeur les dates, factures et éventuelles déclarations de sinistre liées à ces réparations (voir « Avant de signer »). Considérer le mouvement comme actif tant que le suivi n'a pas démontré le contraire.

### S-04 Fissure de la façade sud jusqu'au linteau de la porte

● Travaux



Façade sud : la fissure descend vers le linteau de la porte-fenêtre.

**CONSTAT**

Une fissure traversante descend en diagonale de l'égout jusqu'au linteau bois de la porte-fenêtre principale. Elle est indépendante d'une ancienne bande de reprise verticale située à sa gauche, ce qui montre que le mur cherche une nouvelle ligne de faiblesse.

**ENJEUX**

Les ouvertures sont les points faibles d'un mur, et le mouvement tend à s'y propager. Sans intervention, une fissure qui aboutit à un linteau peut affecter son appui ainsi que le fonctionnement et l'étanchéité des menuiseries.

**PRÉCONISATION**

Poser un témoin en parallèle de S-01. Une fois le mouvement compris, agrafer la maçonnerie par barres hélicoïdales en inox et vérifier les appuis du linteau.

03 · STRUCTURE (SUITE)

## S-05 Coffre de cheminée déposé sans soutien apparent

Investigation



Chambre 2 : fissures suivant le tracé de l'ancien conduit (flèches).

CONSTAT

Dans la chambre 2, des fissures verticales et obliques suivent le tracé d'un coffre de cheminée intérieur qui a été déposé. À l'extérieur, une fissure traversante descend la façade sud au même emplacement.

ENJEUX

La dépose d'un coffre de cheminée modifie la descente des charges dans le mur. Sans reprise adaptée, elle crée une ligne de faiblesse verticale, que suivent désormais ces fissures.

PRÉCONISATION

Demander quand et par qui le coffre a été déposé, et si des renforts ont été mis en place. Un bureau d'études structure doit confirmer ce qui porte la souche restante.

## S-06 Fissures aux joints du plafond de la cuisine

Surveillance



Plafond de la cuisine : fissure le long d'un joint de plaques.

CONSTAT

Des fissures rectilignes suivent les joints des plaques de plâtre du plafond de la cuisine. Les joints ont été réalisés avec une bande grillagée autocollante au lieu d'une bande à joint papier.

ENJEUX

Il s'agit d'un défaut de mise en œuvre au sens du DTU 25.41, et non d'un désordre structurel. La bande grillagée résiste mal aux petits mouvements de cette maison : les fissures réapparaîtront après réfection des peintures.

PRÉCONISATION

Reprendre les joints avec une bande papier lors de la prochaine réfection du plafond, après les travaux structurels.

04

# Humidité et étanchéité

L'eau pénètre par les appuis, l'égout du toit, les jonctions de couverture et les fissures. La façade nord est saturée sur toute sa hauteur.

## D-01 Appuis de fenêtre en parpaings creux

Urgent




Sous-face d'un appui nord : parpaings creux derrière un enduit mince.

### CONSTAT

Les appuis des fenêtres nord sont réalisés en parpaings creux revêtus d'un enduit ciment mince. Ils n'ont pas de rejingot et une pente insuffisante : l'eau stagne contre les menuiseries.

### ENJEUX

La pluie traverse l'enduit et remplit les alvéoles des parpaings, créant une réserve d'eau dans le mur sous chaque fenêtre. C'est la principale raison pour laquelle les embrasures atteignent 100 à l'humidimètre.

### PRÉCONISATION

Remplacer par des appuis pleins, en pente, avec rejingot et goutte d'eau. C'est la réparation la plus efficace contre l'humidité.

## D-02 Façade nord saturée d'eau

Urgent




100,0 : la valeur maximale affichable par l'humidimètre.

### CONSTAT

Les relevés sur la face intérieure du mur nord vont de 30,8 à 78,5 dans la cuisine et atteignent le maximum de 100 dans un placard adossé à la pierre nue.

### ENJEUX

Le mur sert désormais de conduit à l'eau de pluie, des fissures et des appuis jusqu'au rez-de-chaussée. Une pierre saturée perd son pouvoir isolant, dégrade les mortiers de chaux et favorise les moisissures.

### PRÉCONISATION

Arrêter d'abord les entrées d'eau (D-01, D-04 et S-01), puis laisser sécher le mur avant toute intervention intérieure. Un ré-enduit immédiat serait dégradé en une saison.

## 04 · HUMIDITÉ ET ÉTANCHÉITÉ (SUITE)

### D-03 Eau stagnante sur le plancher de la chambre

Urgent



Chambre 1 : traces à l'endroit où l'eau s'accumule en pied de mur.

**CONSTAT**

On constate des traces profondes et de l'eau stagnante au pied du mur nord de la chambre 1, sur un plancher bois.

**ENJEUX**

Si l'eau atteint le plancher, c'est que le mur est saturé. Les abouts des solives du plancher sont scellés dans ce mur et présentent un risque de pourriture (voir l'avertissement A-01).

**PRÉCONISATION**

Protéger le plancher dès maintenant. Ouvrir le plancher le long du mur pour contrôler les abouts de solives avant de signer, ou prévoir leur réparation dans votre budget.

### D-04 Habillage de rive manquant à l'égout

Urgent



Égout de toit à l'endroit où l'habillage de protection manque.

**CONSTAT**

Des éléments de l'habillage métallique de rive manquent le long de l'égout du toit. La pluie passe derrière la gouttière et imbibe la tête du mur.

**ENJEUX**

Toutes les fissures de la façade nord naissent à ce niveau. L'eau qui imbibe la tête de mur accélère le mouvement et alimente l'humidité intérieure.

**PRÉCONISATION**

Poser un nouvel habillage de rive avec larmier sur toute la longueur de l'égout. Intervention rapide, peu coûteuse et très efficace.

### D-05 Solin mortier fissuré à la toiture de l'extension

Travaux



Solin ciment rigide à la jonction de la toiture de l'extension (traits rouges).

**CONSTAT**

La jonction entre la toiture de l'extension et le mur principal est traitée par un solin en mortier ciment, aujourd'hui fissuré et décollé de l'enduit.

**ENJEUX**

Un joint rigide ne peut pas absorber les mouvements différents de deux bâtiments. La pluie passe désormais sous les tuiles et dans le mur principal.

**PRÉCONISATION**

Remplacer le solin mortier par une bande de solin métallique (zinc ou plomb) engravée dans le mur, capable d'absorber les mouvements.

## 04 · HUMIDITÉ ET ÉTANCHÉITÉ (SUITE)

### D-06 Solin de cheminée dégradé

Travaux



Bavette ciment fissurée au pied de la souche.

CONSTAT

Le pied de la souche en brique est traité par un solin métallique recouvert d'une épaisse bavette ciment, fissurée et qui s'écaille. Aucune fuite n'a été signalée à l'intérieur.

ENJEUX

Un mortier fissuré retient l'eau. Les gelées d'hiver le dégraderont jusqu'à la perte d'étanchéité.

PRÉCONISATION

Supprimer le ciment et refaire le solin en métal, en même temps que les travaux de couverture (I-04).

### D-07 Terrasse trop haute devant les portes sud

Travaux



Le terrain extérieur arrive au niveau du dormant, sans garde.

CONSTAT

La terrasse devant les portes sud est presque au niveau du sol intérieur, bien en deçà de la garde habituelle de 150 mm.

ENJEUX

La pluie rejaillit sur l'enduit et les menuiseries et s'infiltre en pied de mur. Cela concorde avec les relevés d'humidité et les carreaux sonnant creux du salon (I-03).

PRÉCONISATION

Abaisser le terrain d'au moins 150 mm sous le niveau du sol fini et poser un drain périphérique le long de la façade sud.

### D-08 Traces de plantes grimpantes sur la façade ouest

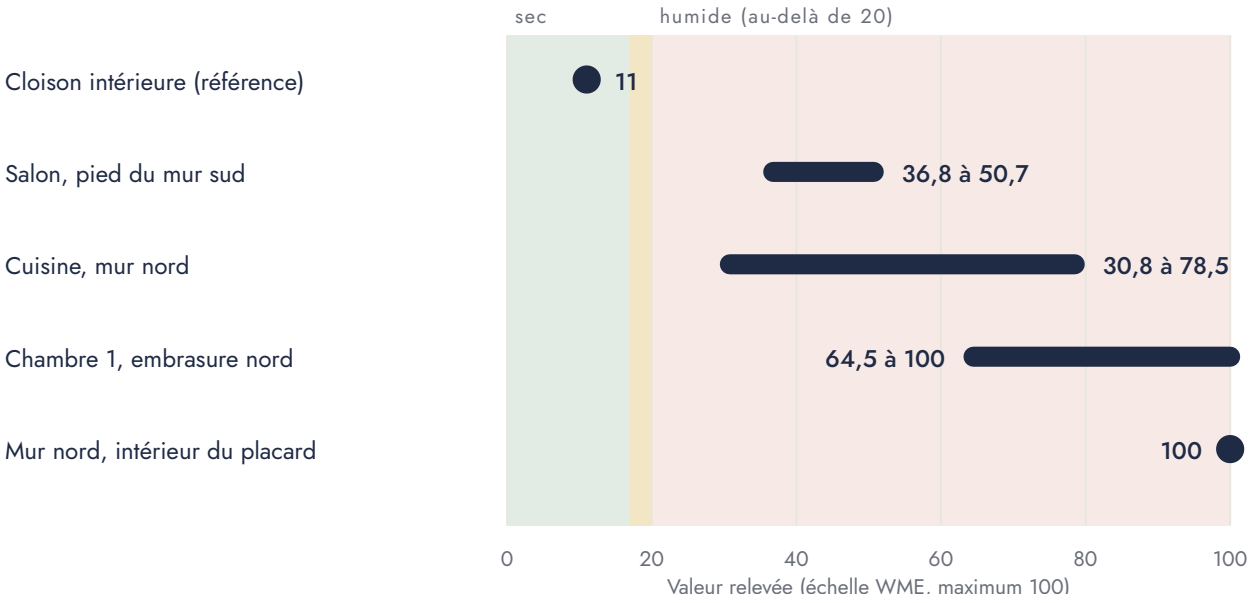
Surveillance

**Constat :** Des ventouses et traces laissées par d'anciennes plantes grimpantes couvrent le haut de la façade ouest. Elles retiennent l'humidité contre l'enduit et en ouvrent la surface.

**Préconisation :** Nettoyer en douceur à la vapeur basse pression, appliquer un traitement fongicide, puis un hydrofuge respirant une fois le mur sec.

# Mesures d'humidité

Toutes les mesures prises sur les murs extérieurs sont humides, et la façade nord atteint la limite de l'appareil.




Les barres indiquent les valeurs minimale et maximale relevées à chaque emplacement ; les points, une mesure unique. La mesure de référence sur une cloison intérieure sèche indique la valeur « normale » dans cette maison.

### Interprétation

Les valeurs les plus élevées suivent la façade nord de haut en bas : embrasures de l'étage, plancher de la chambre, cuisine et placard adossé à la pierre. L'eau entre en partie haute, par l'égout, les appuis et les fissures, puis descend dans l'épaisseur du mur.

Côté sud, la situation est différente : l'humidité se concentre au niveau du sol, ce qui met en cause la terrasse extérieure plutôt que la toiture.

A-01 · Investigation

### Avertissement : pourriture cachée des abouts de solives

Avec des valeurs de 100 dans le mur nord, les abouts des solives scellés dans ce mur présentent un risque élevé de pourriture cubique ou de mérule. Le bois est menacé dès que sa teneur en eau dépasse environ 20 %. Ces abouts sont masqués par les finitions : leur état est inconnu.

**Nous recommandons vivement un sondage du plancher le long du mur nord de la chambre 1 avant la signature.** En cas de mérule, la loi impose à l'occupant d'en faire la déclaration en mairie.

05

# Pièce par pièce

À l'intérieur, les désordres extérieurs se traduisent par de l'humidité, des moisissures et des finitions décollées, auxquels s'ajoutent quelques points propres à l'intérieur.

## I-01 Condensation et moisissures dans la cuisine

Travaux



Cuisine : moisissures et traces dans l'angle du plafond au-dessus de la fenêtre (encadré).

CONSTAT

On constate une forte condensation sur les fenêtres de la cuisine et des moisissures noires au-dessus de l'évier. Il n'y a pas d'extraction mécanique en état de fonctionnement.

ENJEUX

L'humidité de cuisson ne peut pas s'évacuer et se condense sur les surfaces les plus froides, encore refroidies par le mur nord humide.

PRÉCONISATION

Installer une extraction raccordée vers l'extérieur et vérifier les entrées d'air des menuiseries. Nettoyer les moisissures avec un produit fongicide.

## I-02 Ancienne fuite et raccords à emboîter

Surveillance



Au-dessus de la reprise du plafond de la salle à manger : raccords plastique à emboîter.

CONSTAT

Une reprise rectangulaire au plafond de la salle à manger signale la réparation d'une ancienne fuite. Les canalisations au-dessus utilisent des raccords plastique à emboîter. La zone était sèche le jour de la visite.

ENJEUX

Ces raccords sont fiables lorsqu'ils sont bien posés, mais ils se trouvent ici dans un plénum non visible. La reprise confirme au moins une fuite par le passé.

PRÉCONISATION

Demander au vendeur l'origine et la date de la fuite. Contrôler ponctuellement la reprise à l'humidimètre.

## 05 · PIÈCE PAR PIÈCE (SUITE)

### I-03 Pied de mur humide et carreaux creux, salon

Travaux




Salon : mesure prise en pied du mur sud.

**CONSTAT**

Des valeurs de 36,8 à 50,7 ont été relevées en pied du mur sud du salon. Les carreaux proches des portes sonnent creux au tapotement.

**ENJEUX**

L'humidité provenant de la terrasse trop haute (D-07) atteint le sol et décolle les carreaux de la chape.

**PRÉCONISATION**

Corriger d'abord le niveau du terrain extérieur, puis déposer et reposer les carreaux concernés.

### I-04 Combles : pas d'écran de sous-toiture, jour entre les tuiles

Travaux



Combles : jour visible par un interstice entre les tuiles (cercle).

**CONSTAT**

Les tuiles reposent sur liteaux sans écran de sous-toiture. Le jour passe par plusieurs interstices où des tuiles ont glissé. L'isolant était sec le jour de la visite.

**ENJEUX**

Sans écran, chaque tuile déplacée laisse directement entrer la pluie poussée par le vent, notamment lors des épisodes d'automne.

**PRÉCONISATION**

Remettre en place les tuiles déplacées dès maintenant. Prévoir un écran de sous-toiture lors de la prochaine réfection de couverture.

06

# Éléments non examinés

Une expertise bâtiment porte sur le bâti. Les éléments ci-dessous relèvent de contrôles distincts, dont certains figurent déjà dans le dossier de diagnostic technique (DDT) du vendeur.

| ÉLÉMENT | STATUT | NOTRE RECOMMANDATION |
|---|---|---|
| **Installation électrique** | Non testée | Lire le diagnostic électricité du DDT. Les installations anciennes nécessitent souvent une mise à niveau ; faire chiffrer par un électricien s'il relève des anomalies. |
| **Chauffage et eau chaude** | Non testés | Panneaux électriques et poêle à bois. Demander le dernier certificat de ramonage, exigé par les assureurs. |
| **Plomberie** | Examen visuel | Aucune fuite constatée le jour de la visite, hormis l'historique décrit en I-02. Pression et réseaux encastrés non testés. |
| **Assainissement** | Non testé | Raccordement au collectif selon l'agence. À confirmer dans le DDT ; en cas de fosse septique, demander le rapport du SPANC. |
| **Amiante, plomb, termites** | Couverts par le DDT | Diagnostics obligatoires du vendeur. À lire, en particulier l'amiante pour l'extension des années 1970. |
| **Performance énergétique** | Couverte par le DDT | Le DPE sera pénalisé par l'humidité du mur nord. Noter les éventuelles restrictions de location liées à la classe. |
| **Vides de plancher et abouts de solives** | Non accessibles | Voir l'avertissement A-01. Un sondage destructif est recommandé avant la signature. |
| **Versants de toiture** | Caméra sur mât télescopique et combles | Examen depuis le sol à l'aide d'une caméra sur mât et depuis les combles. Le drone n'a pas pu être utilisé en sécurité en raison de lignes électriques aériennes. Les zones masquées, comme l'arrière de la souche, pourront nécessiter un contrôle par le couvreur. |
| **Dépendances, piscine, clôtures** | Hors mission | Non inclus dans la mission. |

07

# Plan d'action

Les actions à mener, dans l'ordre. La première colonne est la plus importante : elle sécurise votre décision d'achat.

### Avant de signer
INVESTIGUER ET QUESTIONNER

- Faire réaliser une étude G5 (S-01, S-02)
- Poser des témoins et faire les premiers relevés (S-01 à S-04)
- Sonder le plancher de la chambre 1 côté nord (A-01)
- Obtenir l'historique des réparations et des sinistres (S-03, S-05)
- Faire chiffrer les travaux urgents

### Deux premiers mois
STOPPER L'EAU

- Calfeutrer provisoirement les fissures au mastic souple
- Remplacer les cinq appuis nord (D-01)
- Poser l'habillage de rive et le larmier (D-04)
- Protéger et assécher le plancher de la chambre 1 (D-03)

### Mois 3 à 12
RÉPARER

- Agrafer les fissures une fois le mouvement compris (S-01 à S-05)
- Abaisser la terrasse sud et poser un drain (D-07)
- Refaire les solins ; remettre les tuiles en place (D-05, D-06, I-04)
- Extraction cuisine ; repose des carreaux du salon (I-01, I-03)
- Nettoyer et traiter la façade ouest (D-08)

### En continu
SURVEILLER ET ENTRETENIR

- Relever les témoins chaque mois pendant 12 mois
- Maîtriser la végétation près de l'angle sud-ouest
- Ne refaire les finitions intérieures qu'une fois les murs secs
- Reprendre les joints du plafond de la cuisine (S-06)

**Si le suivi montre que les fissures continuent de s'ouvrir,** l'étude de sol préconisera en général une reprise en sous-œuvre. Ces travaux ne sont pas inclus dans les coûts de la page suivante. Si la sécheresse est en cause et que la commune fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle, une partie du coût peut être prise en charge par l'assurance habitation. Les 12 mois de relevés constituent alors une pièce essentielle du dossier.

### Intervenants nécessaires

| INTERVENANT | EN ANGLAIS | MISSION |
|---|---|---|
| **Bureau d'études géotechnique** | *Geotechnical firm* | Étude G5 ; avis sur la nécessité d'une reprise en sous-œuvre |
| **Bureau d'études structure** | *Structural design office* | Conception de l'agrafage, soutien de la souche, linteaux |
| **Maçon** | *Mason* | Appuis, agrafage, niveaux de terrasse et drain |
| **Couvreur** | *Roofer* | Habillage de rive, solins, tuiles déplacées |
| **Charpentier** | *Carpenter* | Sondage des abouts de solives et éventuelles réparations |

08

# Estimation des travaux

Les travaux chiffrables à ce jour représentent environ 21 000 € à 31 000 € TTC. Une éventuelle reprise en sous-œuvre s'ajouterait à ce montant.

| TRAVAUX | RÉF. | ESTIMATION (TTC) |
|---|---|---|
| **Avant de signer : investigations** | | |
| Étude géotechnique G5 | S-01, S-02 | 2 500 € – 3 500 € |
| Pose de témoins et 12 mois de relevés | S-01 à S-04 | 600 € – 900 € |
| Sondage des abouts de solives, chambre 1 | A-01 | 900 € – 1 400 € |
| Sous-total | | 4 000 € – 5 800 € |
| **Travaux urgents : deux premiers mois** | | |
| Calfeutrement provisoire souple des fissures | S-01, S-02 | 450 € – 650 € |
| Remplacement de cinq appuis de fenêtre nord | D-01 | 2 500 € – 3 500 € |
| Habillage de rive et larmier à l'égout | D-04 | 1 200 € – 1 700 € |
| Sous-total | | 4 150 € – 5 850 € |
| **Travaux dans les 12 mois** | | |
| Agrafage structurel des fissures (barres hélicoïdales) | S-01 à S-05 | 5 000 € – 7 500 € |
| Abaissement de la terrasse sud et drain périphérique | D-07 | 3 500 € – 5 000 € |
| Solins de cheminée et de toiture d'extension | D-05, D-06 | 1 300 € – 1 900 € |
| Remise en place des tuiles déplacées | I-04 | 800 € – 1 500 € |
| Extraction et ventilation de la cuisine | I-01 | 400 € – 700 € |
| Dépose et repose des carreaux du salon | I-03 | 800 € – 1 400 € |
| Nettoyage et traitement de la façade ouest | D-08 | 900 € – 1 400 € |
| Sous-total | | 12 700 € – 19 400 € |
| **Coût total estimé, TTC** | | **20 850 € – 31 050 €** |

### Base de l'estimation

Estimations établies sur des prix courants 2026 pour de petits travaux dans le Gard, TVA au taux réduit de 10 % pour la rénovation lorsqu'il s'applique. Ce ne sont pas des devis : obtenir trois devis écrits et vérifier l'attestation décennale de chaque entreprise avant tout gros œuvre.

### Non inclus

Une reprise en sous-œuvre si l'étude de sol l'exige, dont le coût dépasse couramment 20 000 €. Sont également exclus : les finitions intérieures, d'éventuelles réparations de bois révélées par le sondage A-01 et les travaux liés aux éléments non examinés.

09

# Avant de signer

Les questions à poser au vendeur et au notaire, et l'usage de ce rapport dans vos échanges.

### Questions au vendeur, par écrit

- Quand les fissures ont-elles été réparées, par qui, et disposez-vous des factures ?
- Une déclaration de sinistre a-t-elle été faite pour fissuration ou dégât des eaux ?
- La commune a-t-elle fait l'objet d'un arrêté CatNat sécheresse, et une demande a-t-elle été déposée ?
- Quand le coffre de cheminée a-t-il été déposé, et un avis structure a-t-il été pris ?
- Quelle était l'origine de la fuite au plafond de la salle à manger, et quand a-t-elle été réparée ?
- L'extension a-t-elle fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ?

### À vérifier dans le DDT

- L'état des risques : exposition aux argiles et éventuelle zone inondable
- Le repérage amiante de l'extension des années 1970
- Les diagnostics électricité et DPE

### À évoquer avec votre notaire

En France, une condition liée à une expertise n'est pas d'usage dans le compromis, mais des conditions suspensives peuvent être négociées. Demandez à votre notaire si la vente peut être soumise à une étude de sol ou à un sondage satisfaisant, ou si la signature peut attendre leur réalisation.

### Usage du rapport dans la négociation

Le plan d'action chiffré vous donne une base factuelle pour discuter du prix avec le vendeur. Ce rapport ne constitue pas un avis de valeur du bien ; cette question relève de vous et de vos conseils.

> Nous restons à votre disposition pour commenter ces conclusions par téléphone ou en visioconférence, et pour répondre en français aux questions de votre notaire ou de vos entreprises.

# Conditions, limites et signature

Le cadre dans lequel ce rapport a été établi.

**Périmètre.** Il s'agit d'un examen visuel et non destructif des parties du bien accessibles en sécurité le jour de la visite. Le mobilier, les revêtements de sol et les doublages n'ont été ni déplacés ni déposés. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur des désordres dissimulés, et le rapport décrit le bâtiment à la date de la visite uniquement. Un bâtiment sur sol argileux peut continuer à évoluer au fil des saisons.

**Ce que ce rapport n'est pas.** Il ne constitue ni une évaluation ni un avis sur le prix. Il ne constitue pas une note de calcul ou une conception structurelle ; lorsque des calculs sont nécessaires, nous recommandons un bureau d'études structure. Il ne remplace pas les diagnostics obligatoires du vendeur (DDT), et les réseaux n'ont pas été testés.

**Estimations.** Les coûts sont indicatifs, fondés sur des prix de marché courants, et ne constituent pas des devis. Obtenir au moins trois devis écrits auprès d'entreprises titulaires d'une assurance décennale valide.

**Usage du rapport.** Ce rapport est établi pour le seul client désigné. Aucune responsabilité n'est acceptée envers un tiers qui s'y fierait sans notre accord écrit. Il peut être communiqué au notaire, au prêteur et aux entreprises dans le cadre de l'acquisition.

**Assurance.** ebi surveyors est assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de Lloyd's Insurance Company S.A., contrat BRCP300227, au titre de l'expertise en pathologie du bâtiment. Attestation disponible sur demande.

**Droit applicable.** La mission est régie par le droit français ; les juridictions françaises sont compétentes. Nos conditions générales ont été acceptées lors de la réservation.

**Langues.** Ce rapport est remis en anglais et en français, avec un contenu identique.

VISITE ET RAPPORT

## Damon A. Elliott

Expert en bâtiment · ebi surveyors
Rapport remis le 21 avril 2026

ebi SURVEYORS

06 16 87 46 65 · contact@ebi-surveyors.fr · ebi-surveyors.fr
100 Route de Nîmes, 30132 Caissargues · SIRET 108 479 353 00014
ebi surveyors est un nom commercial de Cabinet Bâtiment Intégrité · TVA non applicable, art. 293 B du CGI