

RAPPORT D'AUDIT AVANT ACHAT

de la maison sise 8 impasse des Mirabelliers, 57300 Hagondange

Maison individuelle · 1972 · 128 m²

Établi pour Monsieur et Madame MARTIN

Référence	VDK-EX-2026-001
Date de visite	12 septembre 2026
Formule	CONFORT · contrôle instrumenté
Prix affiché du bien	285 000 €

DÉCISION : AJUSTER

TABLEAU DE BORD · 18 CORPS DE MÉTIER

La lecture en une page : chaque vignette porte son statut de couleur et son constat clé ; le détail et les preuves sont en annexes.

● 3 ROUGE

● 9 AMBRE

● 6 VERT

Travaux estimés : 24 300 à 38 900 € · jusqu'à ~13,7 % du prix affiché

Structure & gros œuvre

Bâti sain ; microfissures d'enduit sans caractère structurel.

Charpente & couverture

Couverture d'origine en fin de cycle ; zinguerie à reprendre sous 2 à 3 ans.

Façades & enveloppe

Enduit fatigué façade nord ; cloques localisées en soubassement.

Menuiseries extérieures

Double vitrage 1998 ; 3 vitrages morts, joints durcis.

Électricité

Pas de 30 mA, terre absente zone nuit : mise en sécurité prioritaire.

Plomberie & sanitaires

Réseaux mixtes cuivre/galva ; pression 2,1 bars ; évacuations lentes SDB.

Chauffage & eau chaude

Chaudière fioul 1998 sans entretien tracé : remplacement à prévoir.

Ventilation & air

VMC absente ; condensation naissante dans les chambres nord.

Isolation & énergie

Combles 8 cm tassés ; murs non isolés ; ponts thermiques aux planchers.

Humidité

Remontées capillaires actives sur 2 refends ; 68 % en pied de mur.

Assainissement & eaux

Raccordé au collectif ; regards sains, écoulements francs.

Acoustique · 24 h

41 dB(A) nocturnes en chambre, 14 pics fret ferroviaire.

Second œuvre intérieur

Usure normale ; sols et plâtreries sains.

Sécurité & conformité

Garde-corps palier à 82 cm ; DAAF absents.

Terrain & extérieurs

Pentes correctes ; soutènement sain.

Environnement & risques

Zone argiles moyenne ; vigilance plantations sud.

Connectivité · mesures

Fibre active ; 310 Mb/s au séjour.

Dossier documentaire

DDT complet et cohérent ; taxe foncière 1 480 €.

● VERT · conforme ou usure normale

● AMBRE · à surveiller ou à provisionner

● ROUGE · désordre : fiche détaillée en annexe

LA DÉCISION, ET COMMENT VOUS EN SERVIR

L'audit ne s'arrête pas au constat : il conclut, motive, et prépare votre discussion avec le vendeur.

CONFIRMER

AJUSTER · RETENU

RENONCER

— POURQUOI AJUSTER · LA MOTIVATION

1 · Aucun désordre ne condamne le bien : structure saine, assainissement conforme, terrain sans vice ; les fondamentaux justifient de poursuivre. 2 · Trois points rouges chiffrés (électricité, chauffage, humidité, fiches en annexe 1) et quatre postes ambre lourds portent les travaux à 24 300 à 38 900 €, soit 8,5 à 13,7 % du prix affiché : un écart trop important pour être absorbé sans contrepartie. 3 · Le relevé acoustique 24 h (annexe 2) documente 14 pics ferroviaires nocturnes : compatible avec le projet des acquéreurs sous réserve du traitement phonique, intégré au chiffrage.

— LE PLAN D'AJUSTEMENT · POSTE PAR POSTE

POSTE	FOURCHETTE	PIÈCE À L'APPUI
Mise en sécurité électrique	1 900 à 3 400 €	Fiche F1 + diagnostic DDT confirmé sur site
Remplacement du générateur + cuve	6 500 à 11 000 €	Fiche H1, plaque 1998, factures fioul 3 380 €/an
Traitement des remontées capillaires	3 800 à 6 200 €	Fiche D1, cartographie 68 %, thermogramme
Couverture & zinguerie (fin de cycle)	4 700 à 7 600 €	Corps B, photos ; échéance 2 à 3 ans
Traitement phonique côté voie	3 400 à 5 200 €	Relevé 24 h, annexe 2
Ventilation (création VMC + entrées d'air)	1 600 à 2 600 €	Corps I, hygrométrie annexe 3
Vitrages morts & joints	2 400 à 2 900 €	Corps E, 3 unités identifiées
TOTAL	24 300 à 38 900 €	

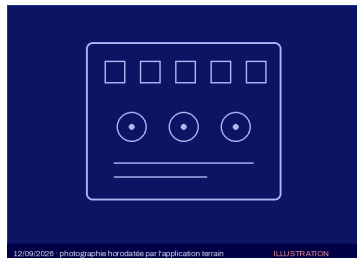
Position suggérée : viser 28 000 à 32 000 € de baisse ou de prise en charge par le vendeur

— RÉSERVES & PROCHAINES ÉTAPES

Réserves. Combles nord non accessibles (trappe condamnée par l'occupant) ; regard d'évacuation sud scellé sous la terrasse : deux zones non contrôlées, consignées comme telles. Étapes. 1 · Faire établir les devis d'entreprises sur la base des fiches, avant l'acte. 2 · Si le compromis n'est pas signé : y insérer la condition suspensive fournie par VeridiQ. 3 · Revisiter le bien un jeudi soir et un samedi (protocole multi-horaires, corps N). 4 · Décider dans la fenêtre légale des 10 jours : le rapport est conçu pour ça.

ANNEXE 1 · FICHES DES POINTS ROUGES

Chaque désordre majeur fait l'objet d'une fiche : constat, preuve photographique horodatée, mesures, fourchette de chiffrage et recommandation. Les fiches ambre existent au même format.



12/09/2026 - photographie horodatée par l'application terrain

ILLUSTRATION

Photographie horodatée par l'application terrain · illustration.

F1 Installation électrique

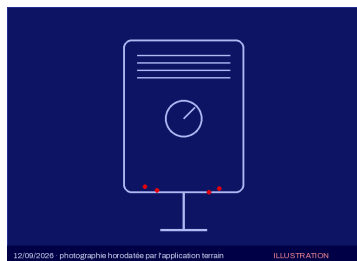
● ROUGE

Constat. Tableau d'origine à fusibles porcelaine ; aucune protection différentielle 30 mA ; terre absente sur l'ensemble de la zone nuit (testeur de prises) ; dominos apparents en cave.

Mesures & preuves. Test des différentiels : sans effet. Terre absente : 6 prises sur 6 testées en zone nuit. Photos F1-a à F1-d.

Chiffrage indicatif. **1 900 à 3 400 € (mise en sécurité : tableau, différentiels, remise à la terre)**

Recommandation. Mise en sécurité prioritaire avant occupation ; croisée avec le diagnostic électricité du DDT (anomalies B4/B5 confirmées sur site).



12/09/2026 - photographie horodatée par l'application terrain

ILLUSTRATION

Photographie horodatée par l'application terrain · illustration.

H1 Chauffage & eau chaude

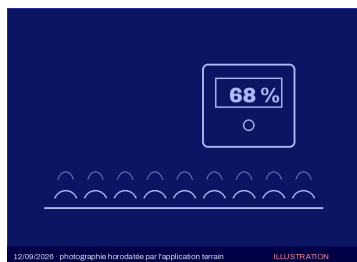
● ROUGE

Constat. Chaudière fioul de 1998, aucune attestation d'entretien produite ; corrosion en pied de corps de chauffe ; cuve intérieure de 1 500 L sans bac de rétention.

Mesures & preuves. Plaque signalétique photographiée (1998) ; pression circuit 0,9 bar ; radiateurs froids en partie basse (embouage probable).

Chiffrage indicatif. **6 500 à 11 000 € (remplacement générateur + neutralisation de cuve + désembouage)**

Recommandation. Intégrer au plan d'ajustement ; le coût réel d'usage relevé (3 380 €/an de fioul, factures) justifie l'arbitrage vers une PAC ou une chaudière THPE.



12/09/2026 - photographie horodatée par l'application terrain

ILLUSTRATION

Photographie horodatée par l'application terrain · illustration.

D1 Humidité · remontées capillaires

● ROUGE

Constat. Salpêtre et cloquage sur le premier mètre de deux murs de refend du rez-de-chaussée ; plinthes déformées côté nord.

Mesures & preuves. Cartographie humidimètre : 62 à 68 % en pied de mur contre 14 % sur mur témoin ; profil décroissant caractéristique. Thermogramme D6 concordant (zone froide basse).

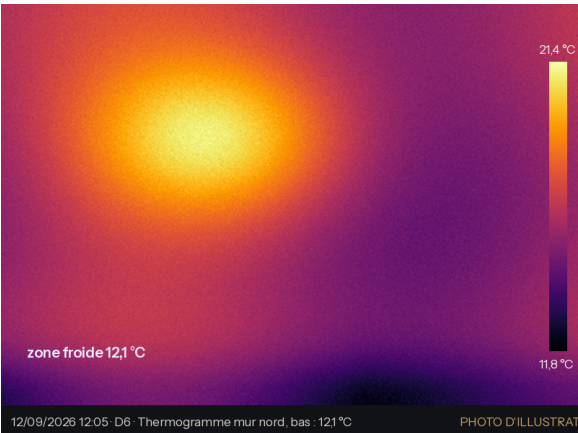
Chiffrage indicatif. **3 800 à 6 200 € (traitement des remontées sur 14 ml + reprise des enduits)**

Recommandation. Traiter la cause avant tout ravalement intérieur ; revoir l'évacuation des eaux pluviales du pignon (L4) qui aggrave le phénomène.

ANNEXE 2 · MESURES INSTRUMENTÉES

Formule Confort : chaque mesure est restituée avec sa méthode, ses conditions et sa lecture.

2.1 · Thermographie de l'enveloppe (extrait)

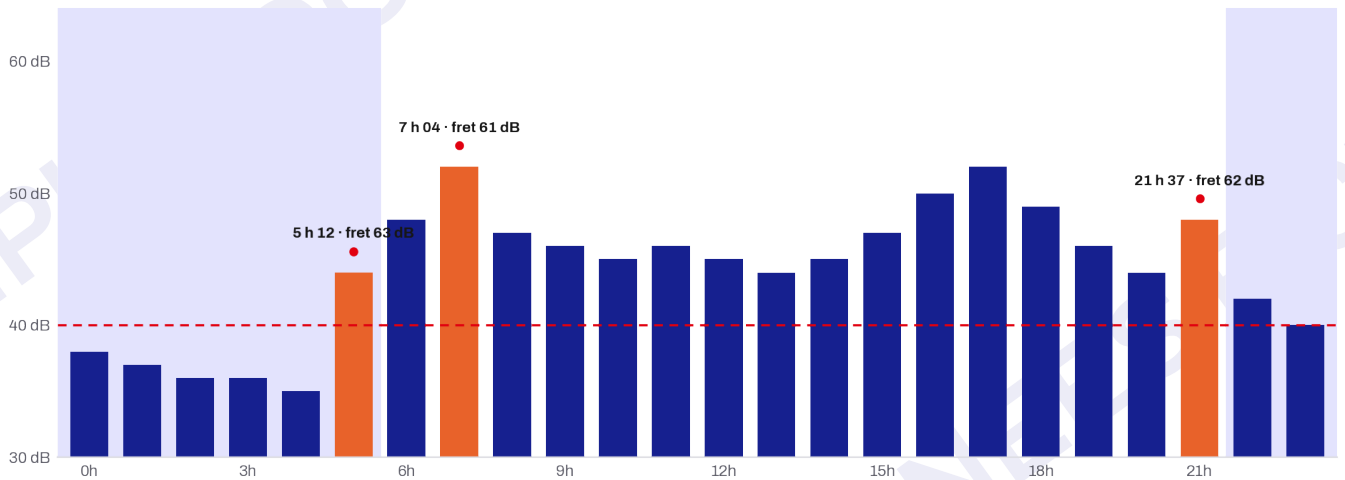


Conditions : écart intérieur/extérieur de 10,6 °C, chauffage en route, ciel couvert. Lecture : ponts thermiques francs aux abouts de plancher (bâti non isolé par l'extérieur) et zone froide anormale en pied de mur nord (12,1 °C), concordante avec la cartographie d'humidité de la fiche D1 : signature d'un mur gorgé d'eau, pas d'un simple défaut d'isolant. Le jeu complet de 14 thermogrammes est conservé au dossier.

Thermogramme d'illustration · mur nord du séjour.

2.2 · Relevé acoustique 24 h · chambre principale

LAeq horaire, dB(A) · bandes crème : période nocturne 22 h à 6 h · pointillé rouge : repère 40 dB



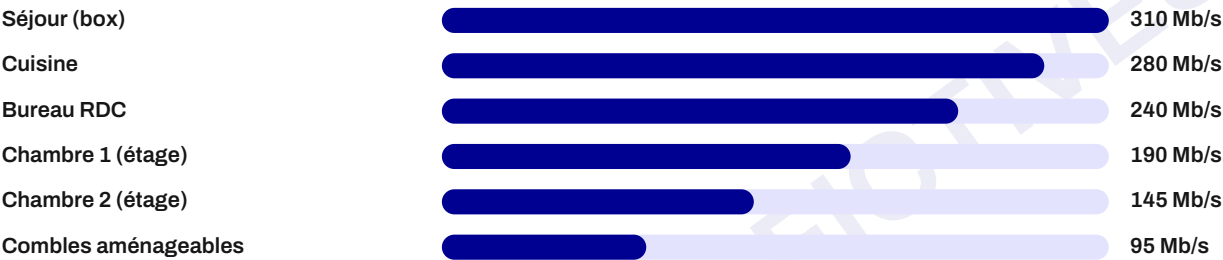
LAeq nuit (22 h à 6 h) 41 dB(A)	LAeq jour 47 dB(A)	Pics de 60 dB ou plus 14, tous ferroviaires (fret)	Lecture Ambre : nuit correcte mais pics réguliers, fenêtres phoniques à envisager côté voie (3 400 à 5 200 €).
------------------------------------	-----------------------	---	--

Méthode : sonomètre classe 2 et enregistreur posés en position de sommeil, dB(A), réponse Slow ; pose le 12/09 à 14 h, retrait le 13/09 à 14 h ; occupants absents. Valeurs de repère indicatives, non réglementaires.

ANNEXE 3 · CONNECTIVITÉ & AMBIANCES

Parce qu'un logement se vit aussi en télétravail et en visio : débits mesurés sur place, pièce par pièce.

3.1 · Débit internet mesuré (fibre active + wifi du logement)



Lecture : fibre raccordée et active ; couverture wifi correcte au rez-de-chaussée, atténuée à l'étage (dalle béton) : un répéteur suffit pour les chambres, à prévoir pour un usage télétravail intensif en combles. Éligibilité et débits contractuels à confirmer auprès de l'opérateur choisi.
Débit descendant mesuré (moyenne de 3 tests par pièce) · 4G en secours : 45 Mb/s au séjour, 22 Mb/s à l'étage.

3.2 · Ambiances · température & hygrométrie par pièce

PIÈCE	T °C	HR %	REPÈRE	PIÈCE	T °C	HR %	REPÈRE
Séjour	20,4	52	● normal	Cuisine	20,9	58	● normal
Chambre 1	19,2	61	● limite	Chambre 2 (nord)	18,1	67	● élevé
Salle de bains	21,3	74	● élevé après usage	Cave	14,6	82	● très humide
Bureau RDC	20,1	54	● normal	Combles	16,8	60	● normal

Lecture : profil cohérent avec l'absence de VMC (corps Ventilation, ambre) ; l'humidité des chambres nord et de la cave rejoint les constats de la fiche D1. Repère usuel : 40 à 60 % HR en régime normal.

3.3 · Pièces jointes au dossier complet

Le rapport réel joint également : les 14 thermogrammes, les 96 photographies horodatées, la cartographie d'humidité pièce par pièce, le détail des 135 points contrôlés avec leur statut, et le tableau d'ajustement chiffré poste par poste. Ce document-ci est un extrait d'exemple, entièrement fictif.