

Habitation inspectée

Avenue Albert 1er à , 86 - 1332 Genval

En date du
07/02/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION
URBANISTIQUE**

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



**CERTIFICATIONS
OBLIGATOIRES**

(Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...)



**ABORDS &
EXTÉRIEURS**

(Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...)



**PATHOLOGIE
DU BÂTIMENT**

(Humidité généralisée, présence d'amiante, mэрule, termites, ...)



**ENVELOPPE
DU BÂTIMENT**

(Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...)



**PIÈCES
DE VIE**

(Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement, ...)



**LOCAUX
SECONDAIRES**

(Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...)



**ÉQUIPEMENTS
TECHNIQUES**

(Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'une inspection technique visuelle sur plus de 80 points de contrôle réalisée par un architecte agréé par ImmoPass, organisme neutre et indépendant.

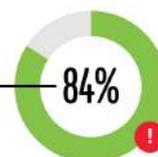
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Laurence Van Dam - Architecte

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur www.immopass.eu

COMMENT LIRE LES RESULTATS ?



Score global pour l'ensemble des points de contrôle de la thématique
Aucun problème : 1 point
Entretien nécessaire : 0,75 point
Problème mineur : 0,5 point
Problème majeur : 0 point

Au moins 1 point de contrôle présente un **problème majeur**.



Audit Technique (Classic-BE-FR)

3488 / Avenue Albert 1er à , 86 1332 Genval

Complete

Score

96.28%

Numéro de dossier

3488

Visite réalisée le

10.02.2023 11:30 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Laurence van Dam

Adresse du bâtiment

Avenue Albert 1er à , 86 1332 Genval

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Type du bâtiment

Maison 4 façades de construction traditionnelle, parement en briques, toitures en ardoises eternit, châssis aluminium anodisé double vitrage.

Année de construction / rénovation

Construction 1973/74

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

zone d'habitat

1.2 - L'habitation se trouve-t-elle dans une zone acoustique particulière ?

Aucun problème particulier

1.3 - L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?

Aucun problème particulier

1.4 - Y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?

Aucun problème particulier

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

100%

1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

Disponible, sans remarque particulière

1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?

Disponible, sans remarque particulière

1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?

En cours de réalisation

La chaudière gaz ne fonctionne plus côté chauffage. L'eau chaude sanitaire est encore fonctionnelle.

1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?

Non-Applicable

1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?

Disponible, sans remarque particulière

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

97.5%

Vues d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

ACCÈS & SITUATION

100%

2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?

Aucun problème particulier

2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?

Aucun problème particulier

ABORDS

91.67%

2.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ?
Un système de drainage est-il présent ?

Aucun problème particulier

2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?

Entretien nécessaire

La bordure des klinkers se laisse aller, il faudrait remettre cela à niveau au sable stabilisé avec la 1ère rangée des klinkers. Budget estimé entre 25€ et 40€/m²



Photo 11

2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues, ...) sont-elles en bon état ?

Aucun problème particulier

PLANTATIONS

100%

2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

2.8 - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure du bâtiment ?

Aucun problème particulier

2.9 - Y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

100%

2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?

Aucun problème particulier

2.11 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la véranda ?

Non-Applicable

2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?

Non-Applicable

2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

Aucun problème particulier

2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?

Non-Applicable

2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?

Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

90%

3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?

Problème(s) suspecté(s)

Le revêtement de toiture en ardoises date de 1973. Les ardoises artificielles pourraient contenir de l'amiante si celles-ci ont été posées avant 1997. Tant que les toitures ne sont pas modifiées, il n'y a pas de risque. Lors du remplacement de la toiture, il y aura un poste supplémentaire de mise en décharge spécial amiante.

Le n° de référence sur les ardoises (E KOB NT CLA 18.11.99) permet de vérifier la date de production, 1999 et la garantie que celles-ci ne contiennent pas d'amiante (NT=nouvelle technologie).

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mûres ?

Aucun problème particulier

3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

Aucun problème particulier

3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

Aucun problème particulier

3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Aucun problème particulier

L'utilisation d'un hygromètre est obligatoire, et une photo d'une prise de mesure est demandée.

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

97.5%

Vues d'ensemble



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

MURS & PAREMENTS

100%

4.1 - La structure présente-t-elle des défauts d'aplomb, de bombage ou de courbures anormales ?

Aucun problème particulier

4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Aucun problème particulier

4.3 - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

TOITURE

91.67%

4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?

Aucun problème particulier



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

Entretien nécessaire

- Les ardoises artificielles sont couvertes de mousses mais l'amiante présente dans les ardoises ne permet pas d'effectuer un démoussage. Pas de nettoyage haute pression qui risque de libérer des fibres d'amiante. Éventuellement faire appel à une firme spécialisée (<https://www.gravaservices.be/ardoise-artificielle-nettoyage-et-traitement/>) ou ne toucher à rien et enlever les mousses qui tombent dans les gouttières. Jusqu'au moment où il sera temps de remplacer la couverture complète de toiture et d'isoler en même temps (Budget estimé entre 180€ et 250€/m²).

4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 30

4.8 - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?

Aucun problème particulier

4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?

Non-Applicable

- Il serait intéressant de placer une citerne d'eau de pluie en béton enterrée de 10000L et de la raccorder aux 2 wc, voire à la machine à laver et au lave-vaisselle. La consommation d'eau de ville en sera réduite et le confort d'utilisation de l'eau s'en fera sentir (ne pas avoir de baisse de pression ou de baisse d'eau froide lors d'utilisation de wc et douche en même temps par exemple). Le retour sur investissement est à calculer en fonction de la consommation annuelle. Budget estimé entre 3500€ et 5000€.

A savoir que les conduites entre l'eau de ville et l'eau de pluie doivent être totalement séparées, une citerne qui est vide doit être remplie via un tuyau d'arrosage d'eau de ville.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

4.10 - Les châssis, boiseries et vitrages extérieurs sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

- Les châssis sont en aluminium anodisé datant de la construction, sans coupure thermique et avec double vitrage. Il ne sont plus aux normes actuelles tant au niveau des châssis (avec coupure thermique) qu'au niveau des vitrages (k1.1 au lieu de k3.1 d'époque). Mais ils sont encore en bon état, châssis, quincaillerie et vitrages. Pas de traces visibles de condensation visible.

- Les fenêtres de toit sont encore dans un état correct. A remplacer lors du remplacement du revêtement de toiture.



Photo 31



Photo 32

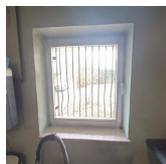


Photo 33



Photo 34

4.11 - Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

100%

POINTS GÉNÉRAUX

100%

5.1 - De manière générale, les pièces intérieures présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?

Aucun problème particulier

5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds?

Aucun problème particulier

5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?

Aucun problème particulier

5.4 - Des détecteurs incendies sont-ils présents dans les pièces requises ?

Non-Contrôlé

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40

5.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.6 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.7 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

CUISINE

100%

Vues d'ensemble



Photo 41

5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.9 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48

5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

100%

5.17 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.18 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?

Aucun problème particulier

Une fenêtre ouvrante permet d'aérer le wc en l'absence de ventilation.
Il est toujours conseillé d'installer un extracteur mécanique dans les wc et salles de bain/buanderie afin d'éviter les problèmes d'odeurs, d'humidité et de manque de ventilation dans ces locaux.
Budget estimé entre 350 € et 500€

5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Non-Applicable

5.21 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Non-Applicable

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 49



Photo 50



Photo 51

5.22 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.23 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?

Aucun problème particulier

Une fenêtre ouvrante permet d'aérer la salle de bain en l'absence de ventilation au grenier.
Il est toujours conseillé d'installer un extracteur mécanique dans les wc et salles de bain/buanderie afin d'éviter les problèmes d'odeurs, d'humidité et de manque de ventilation dans ces locaux.
Budget estimé entre 350 € et 500€

5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier

5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

95.83%

HALLS & ESCALIERS

100%

6.1 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59

6.2 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

6.3 - Les marches et rampes d'escaliers sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier

GRENIER & COMBLES

100%

6.4 - La ferme présente-t-elle des défauts visibles de faiblesse, de flambement ou de moisissure ?

Aucun problème particulier



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71

6.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

CAVE

83.33%

L'habitation dispose-t-elle de cave(s) ?

Oui

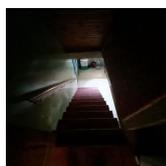


Photo 72

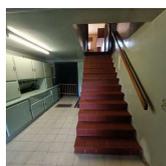


Photo 73



Photo 74



Photo 75

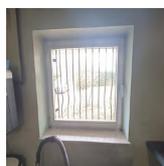


Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88

6.7 - La cave présente-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

Problème(s) mineur(s)

Le mur contre terres à l'avant est humide. Pour y remédier, il sera possible de procéder à des injections afin de créer une barrière étanche qui protégera les murs de cave. Budget estimé entre 75€ et 100€/m

Ceci est une possibilité, il en existe d'autres : ouvrir côté extérieur et protéger le mur par un cimentage et platon avec pose de drain en fond de fouille raccordé à un caniveau ou une chambre de visite. Travail plus conséquent mais qui permet d'assainir le mur en évitant que l'eau ne trouve son chemin plus haut dans le mur. Budget estimé entre 100€ et 150€/m²

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

100%

L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?

Oui

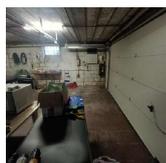


Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92

6.10 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts

Aucun problème particulier

structurels ou d'humidité ?

6.11 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?

Aucun problème particulier

6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

82.14%

Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes de qualité d'exécution, de bon entretien et de fonctionnalité des équipements.



Chaudière gaz condensation avec production d'eau chaude sanitaire.



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98

7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

En cours de réalisation

La chaudière ne fonctionne plus en mode chauffage, celle-ci sera probablement à remplacer.
Budget estimé entre 3000€ et 4500€

7.2 - Le système de chauffage est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Entretien nécessaire

voir 7.1

7.3 - Le système d'eau chaude sanitaire est-il fonctionnel et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier

7.4 - L'alimentation et compteur de l'eau de ville présentent-ils des défauts particuliers ?

Aucun problème particulier

7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?

Aucun problème particulier

7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel ? (Hors remarques du Contrôle agréé)

Aucun problème particulier

7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Pour être maintenue dans un bon état sain, la maison doit être isolée, chauffée et ventilée. La performance énergétique peut être améliorée sur plusieurs points, à peu près dans cet ordre de priorité : remplacement de la chaudière, isolation de la toiture par l'intérieur ou par l'extérieur lors du remplacement du revêtement, isolation du plafond des caves, remplacement éventuel des châssis, pose d'extracteurs dans les locaux humides et bien ventiler les locaux secs manuellement. Une meilleure isolation et étanchéité permettra de diminuer les pertes de chaleur vers l'extérieur et donc de diminuer les consommations énergétiques.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est dans un bon état général. Il n'y a pas de remarque particulière en plus de celles déjà décrites.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71

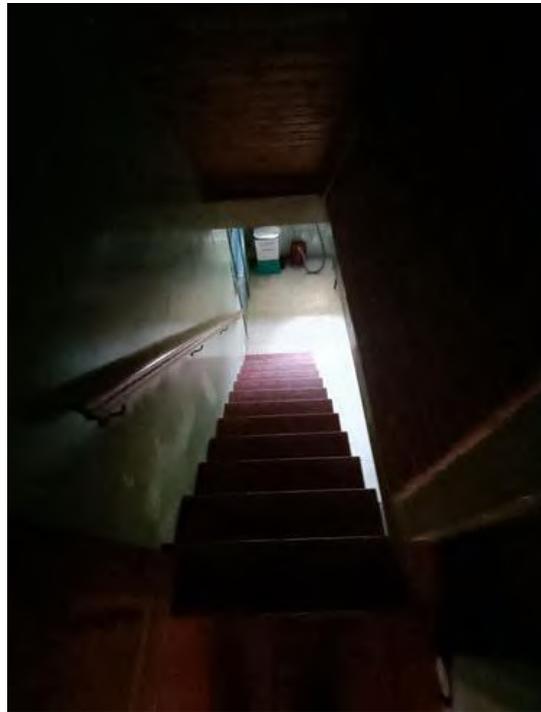


Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83

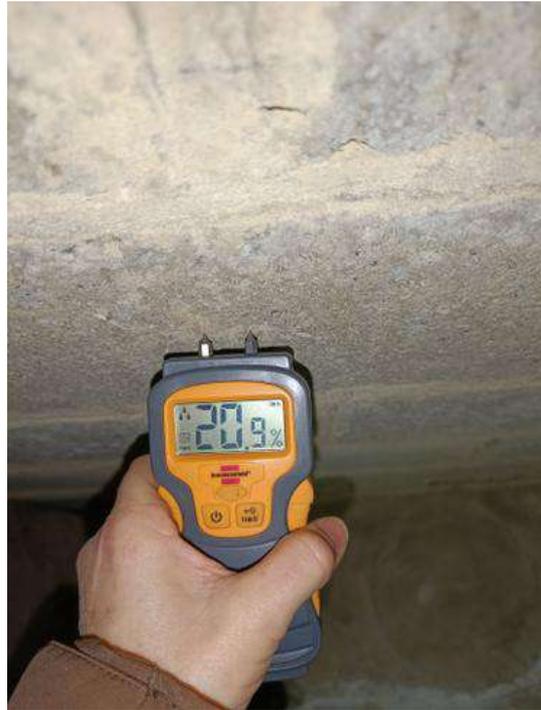


Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98