



Habitation inspectée
**avenue du Ban Eik, 9 - 1970 Weezembeek
 Oppem**

En date du
11/05/2023

[>> 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

Bernard Dailliet - 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**.



Résultat de l'inspection technique
CONCLUSIONS & CONSEILS

Date de l'inspection 11/05/2023

Logement inspecté
avenue du Ban Eik, 9 - 1970 Weezembeek
Onnem
[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La maison est saine et présente les défauts classiques de son âge : vétusté des mobiliers sanitaires et de cuisine, finitions datées.
Il sera primordial de refaire entièrement les installations électriques ainsi que l'alimentation en eau.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Le plancher du grenier est isolé par une couche de laine de roche en pose libre.

Le renouvellement de cette couche maintiendra l'espace thermique tampon fonctionnel.

Cet espace est difficile à utiliser comme grenier de rangement vu la structure de fermettes supportant la couverture.

Les châssis datent de 1988 et sont encore en bon état. Envisager de remplacer les vitrages par de plus performants n'améliore pas sensiblement la performance thermique de la maison.

Par contre, l'installation d'un système de ventilation double-flux assainir les pièces humides qui manquent de ventilation.

REMARQUES

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

Les éventuelles estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Nous recommandons de réaliser un Cahier des Charges sur tout ou partie des travaux à entreprendre et une analyse des devis reçus. Les estimations sont exprimées hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, de manière visuelle uniquement. Ce rapport ne peut donc garantir l'absence totale de vices techniques cachés.

Audit Technique (Home-Technic-BE-FR)

3904 / Avenue du Ban Eik, 9
1970 Wezembeek-Oppem

Complete

Score **78.8%**

Numéro de dossier 3904

Visite réalisée le 11.05.2023 13:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Bernard Dailliet, Architecte

Adresse du bâtiment

Avenue du Ban Eik, 9
1970 Wezembeek-Oppem

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble

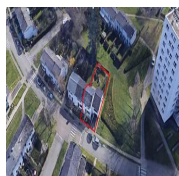


Photo 1



Photo 2



Photo 3

Type du bâtiment

Maison unifamiliale de rangée, 3 façades, 2 niveaux hors sol, garage semi-enterré, cave.
Expérimentation d'un procédé de préfabrication de maison sociale par le bureau d'Architecte "Groupe Structures"

Année de construction / rénovation

Construction = 1962
Annexe garage / Living = 1973
Nouveaux châssis = 1988

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

66.67%

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

Gewestplan / rood =
woongebied

Les zones rouges du plan de secteur sont dévolues au logement.



Photo 4

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

Problème(s) mineur(s)

Zone orange dans le plan de charge sonore dû à la circulation routière (niveau 5 /10)



Photo 5

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

Problème(s) suspecté(s)

Risque potentiel selon cartographie

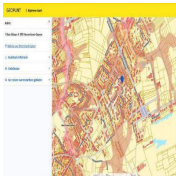


Photo 6

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

Aucun problème particulier

Vu plans 1973

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

75%

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

Disponible, sans remarque particulière

[EPC Ban Eik 9.pdf](#)

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

Conclusion à tirer : refaire toute l'installation électrique

[Pv électrique Ban Eik 9.pdf](#)

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

Indisponible

Compléter cet audit par un rapport d'entretien et d'analyse des gaz brûlés.

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

[Attestation de sol OVAM Ban Eik.pdf](#)

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

79.55%

ACCÈS & SITUATION

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Enlever les mauvaises herbes qui poussent dans les joints des klinkers.

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

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

41.67%

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

Problème(s) mineur(s)

Terrasse extérieure en bois, lattage ancien à rénover



Photo 7

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

Entretien nécessaire

Porte difficile à faire coulisser.
Nettoyage des guides et des galets à prévoir.



Photo 8

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

Problème(s) majeur(s)

État décrépidité, besoin de nouvelles protection et renforts.

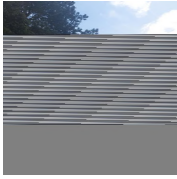


Photo 9

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

Non-Applicable

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

70%

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

Problème(s) avéré(s)

[Certificat amiante Ban Eik 9.pdf](#)

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

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 ?

Problème(s) suspecté(s)

Fuite suspectée au droit de l'arrivée d'eau, dans l'angle intérieur gauche du meuble cuisine
Risque d'incendie.

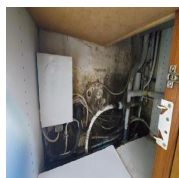


Photo 10

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT	86.36%
MURS & PAREMENTS	83.33%
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 ?	Entretien nécessaire
Cloison légère entre séjour et cuisine, sous le papier peint.	
4.3 - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?	Entretien nécessaire
TOITURE	91.67%
4.4 - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?	Aucun problème particulier
4.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?	Entretien nécessaire
4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?	Aucun problème particulier
SYSTÈME EAUX DE PLUIE	83.33%
4.7 - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état ?	Entretien nécessaire
Réparation à reprendre en façade avant, côté maison mitoyenne, au-dessus du premier nichoir à hirondelles en partant de la gauche.	
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 ?	Entretien nécessaire
Oui, à l'abri de jardin. A nettoyer régulièrement.	
CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES	87.5%
4.10 - Les châssis, boiseries et vitrages extérieurs sont-ils en bon état ?	Entretien nécessaire
Nettoyer les chambres de décompression et les évacuations.	
4.11 - Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?	Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

83.65%

POINTS GÉNÉRAUX

75%

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 ?

Problème(s) majeur(s)

Aucun détecteur installé. A faire absolument. 1 détecteur par niveau, 1 dans le garage, soit 5 en tout.

LIVING / SALON(S)

91.67%

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 ?

Entretien nécessaire

Graphite pour les charnières, paumelles et serrures

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

Aucun problème particulier

CUISINE

70.83%

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 ?

Entretien nécessaire

A dégraisser.

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

Problème(s) majeur(s)

Problème de fuite aux canalisations au fond du meuble de cuisine.
RISQUE D'INCENDIE.



Photo 11



Photo 12

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

Problème(s) mineur(s)

Mobilier vétuste et endommagé par les fuites d'eau. Voir points précédents.

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble

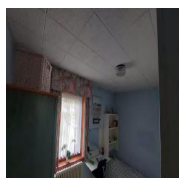


Photo 13

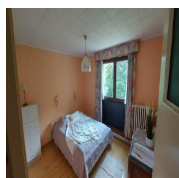


Photo 14

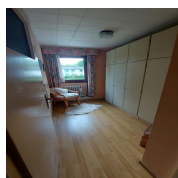


Photo 15

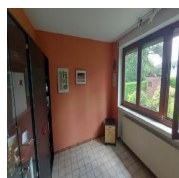


Photo 16

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

85%

Vues d'ensemble



Photo 17

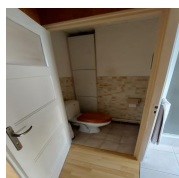


Photo 18

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) ?

Problème(s) mineur(s)

Manque de ventilation aux deux toilettes

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Robinet lave-mains du rez bloqué fermé.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

90%

Vues d'ensemble

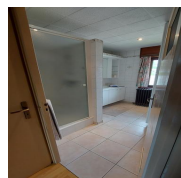


Photo 19

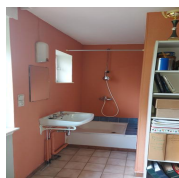


Photo 20

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

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

Entretien nécessaire

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

Entretien nécessaire

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

83.33%

HALLS & ESCALIERS

91.67%

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

Aucun problème particulier

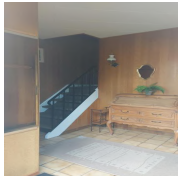


Photo 21

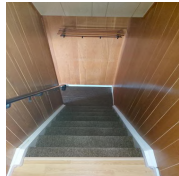


Photo 22

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 ?

Entretien nécessaire

L'escalier intérieur au séjour ne dispose pas de garde-corps.

GRENIER & COMBLES

83.33%

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

Aucun problème particulier

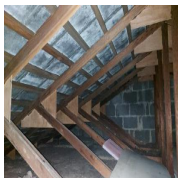


Photo 23

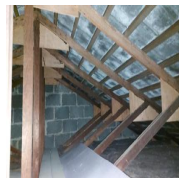


Photo 24

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Trappe d'accès difficile à ouvrir, serrure à remplacer

CAVE

66.67%

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

Oui

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

Problème(s) mineur(s)

Rien d'anormal dans une cave mal ventilée. Problème facile à résoudre.

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Problème(s) mineur(s)

Ventilation par le soupirant. À ne pas maintenir fermé en permanence pour éviter les problèmes dont question plus haut.

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

Attention : plafond bas et structure de porte sectionnelle sous plafonds !

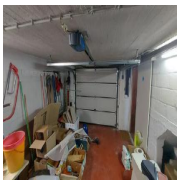


Photo 25

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

Aucun problème particulier

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 ?

Entretien nécessaire

Vide ventilé à nettoyer



Photo 26

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

53.57%

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.



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

Disponible, sans remarque particulière

L'entrepreneur a indiqué son passage, mais nous ne disposons pas des rapports au moment de la rédaction de l'audit.



Photo 27

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

Entretien nécessaire

Dernier entretien 23/11/21 - nouvel entretien à programmer avant l'hiver.



Photo 28

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

Aucun problème particulier



Photo 29

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

Problème(s) majeur(s)

Fuite probable. Taux anormal d'humidité et mobilier endommagé. Voir points précédents évoquant ce problème.

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

Problème(s) majeur(s)

? (Hors remarques du Contrôle agréé)

Installation vétuste voire dangereuse en cuisine. A refaire impérativement.

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

Le plancher du grenier est isolé par une couche de laine de roche en pose libre. Le renouvellement de cette couche maintiendra l'espace thermique tampon fonctionnel. Cet espace est difficile à utiliser comme grenier de rangement vu la structure de fermettes supportant la couverture.

Les châssis datent de 1988 et sont encore en bon état. Envisager de remplacer les vitrages par de plus performants n'améliore pas sensiblement la performance thermique de la maison. Par contre, l'installation d'un système de ventilation double-flux assainit les pièces humides qui manquent de ventilation.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est saine et présente les défauts classiques de son âge : vétusté des mobiliers sanitaires et de cuisine, finitions datées.

Il sera primordial de refaire entièrement les installations électriques ainsi que l'alimentation en eau.

Media summary

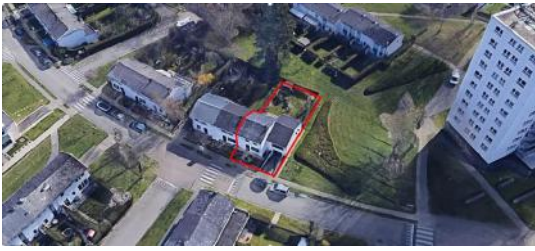


Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

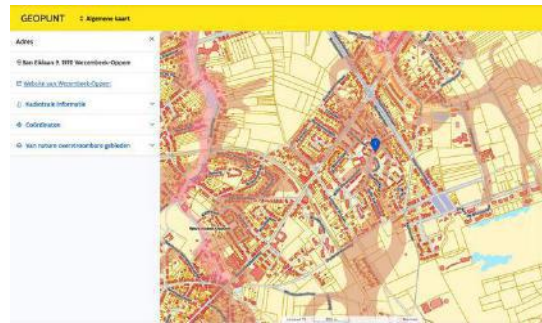


Photo 6



Photo 7



Photo 8

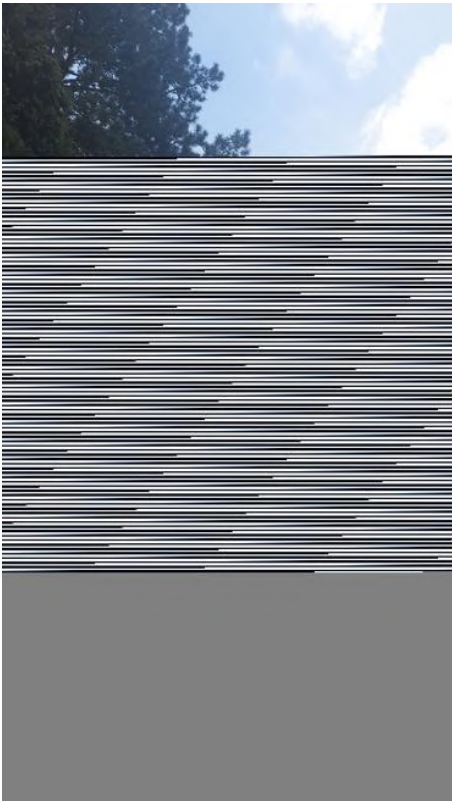


Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20

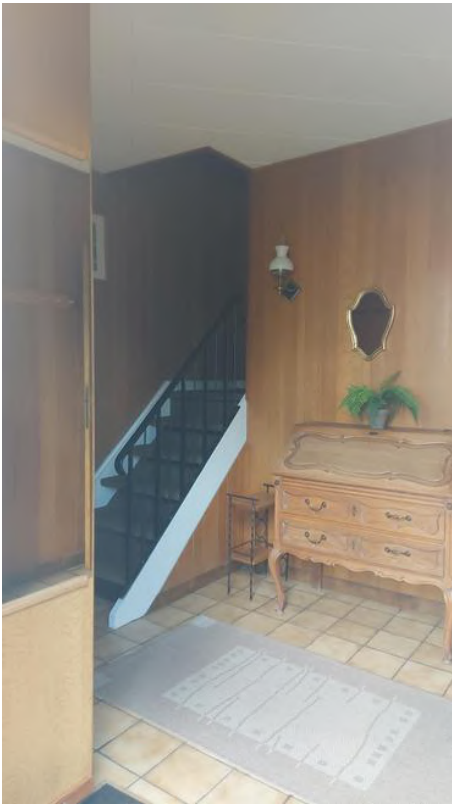


Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

[EPC Ban Eik 9.pdf](#)

[Pv électrique Ban Eik 9.pdf](#)

[Attestation de sol OVAM Ban Eik.pdf](#)

[Certificat amiante Ban Eik 9.pdf](#)