

AUDIT TECHNIQUE IMMOPASS

Score général attribué par l'auditeur *

IMMOPASS

92%
DE VALIDITÉ



Visiter le site pour plus d'informations



100%

SITUATION URBANISTIQUE

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



75%

CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

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



98%

ABORDS & EXTÉRIEURS

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



80%

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

Humidité généralisée, présence d'amiante, mères, termites ...



95%

ENVELOPPE DU BÂTIMENT

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



92%

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

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



96%

LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

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



88%

INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

*Audit réalisé le **05/06/2023** par **Audric Chapelle**, architecte agréé par Immopass, organisme neutre et indépendant. Les budgets indiqués ci-dessous ne font pas office de devis.

Auditeur Immopass

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Suivant le certificat PEB analysé, la maison est assez correctement isolée au regard des pratiques de l'époque de sa construction de 1977.

Un renforcement de cette isolation devra être mis en place pour arriver aux exigences actuelles, une isolation en fibres naturelles (type ouate de cellulose) sera préférable afin de déphaser l'éventuel surchauffe de l'été et palier le manque d'inertie thermique de la structure bois.

Vu les panneaux photovoltaïques en fonction, une installation de Pompe à Chaleur est à envisager pour venir en remplacement du système actuelle au mazout pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire dont certaines conduites ne sont pas actuellement isolées par ailleurs.

Comme précédemment indiqué, les éclairages pourraient être remplacés par du LED.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est en excellent état, dans un cadre verdoyant et bien localisée, à quelques enjambées d'une voie de communication importante.

Malgré son année de construction peu récente, l'isolation de la maison est relativement bonne, les installations techniques (chaudière et photovoltaïques) sont récentes.

La maison sera sans trop de difficulté modernisable dans ses mobiliers, par exemple pour la cuisine ou encore la salle d'eau du 1er étage facilement transformable en salle de douche.

La mise en conformité électrique devra également être respecté.

Le point le plus délicat reste la présence d'amiante dans les panneaux de parement de la façade du rez-de-chaussée.

Si un chantier de renforcement d'isolation de l'enveloppe devait avoir lieu, le désamiantage sera à programmer (en remplaçant par un bardage plus naturel en bois par exemple, suivant les directive de l'urbanisme de la commune et du Codt) en concomitance ainsi que le remplacement des quelques châssis qui restent d'époque.

L'isolation par le bas du plancher vers la cave rendrait également la maison plus efficace thermiquement.

La réalisation de la connexion de la citerne d'eau de pluie à la maison permettrait des économies en eau non négligeable.

DISCLAIMER

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.



INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Secteur d'Habitat à caractère rural

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La proximité de l'autoroute place le terrain en zone de peu de pollution sonore.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le terrain ne se trouve pas en zone d'aléas d'inondation.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

75%

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

DISPONIBLE

Certificat valide jusqu'en 2032 et label C.

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

DISPONIBLE AVEC REMARQUE(S)

Le bâtiment n'est pas en conformité électrique.

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

NON-APPLICABLE

Pas d'installation gaz présente.

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

DISPONIBLE

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

INDISPONIBLE

Aucun certificat de Qualité des sols disponible.



EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

98%

ACCÈS & SITUATION

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

L'accès à la maison est assuré par une allée jusqu'à la porte d'entrée, la descente de garage possède des dalles anti-glisse et le côté de la maison est dallé en pierre sur une quarantaine de centimètres.

L'accès au jardin arrière est possible par des barrières basse des deux côtés de la maison dans le plan de la façade arrière.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le trottoir s'arrête dans l'axe de l'entrée de la maison qui clôture la zone résidentiel.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La maison est bordée d'un champs sur sa gauche, les moments de labour, de récolte et d'épandage peuvent éventuellement être plus problématiques et bruyants.

ABORDS

92%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les eaux de ruissellement vers l'entrée de garage sont arrêtées par un caniveau en bas de la descente de même largeur que la porte de garage.

Les eaux de pluie des toitures sont récoltées vers une citerne.

Cette dernière n'est pas reliée à la maison.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les allées sont propres, dégagées et exemptes de végétations,

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Les barrières basses en bois d'accès au jardin latéralement à la maison sont plutôt qualifiées de dissuasives.

Une installation plus sécurisée pourrait être mise en place.

PLANTATIONS

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le jardin est très bien entretenu.

L'entrée est bien fournie de végétation permettant d'ailleurs une barrière naturelle pour l'accès sur la gauche de la maison.

Une série d'arbres palissés se trouve en bordure droite de la propriété, juste devant la haie de charme.

Un grand arbre se trouve au milieu arrière du jardin, un parterre d'herbes aromatiques se trouve en fond de parcelle.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le grand arbre se trouve à bonne distance de la construction.

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

NON

Pas d'élément remarquable protégé selon site WAlonMap

STRUCTURES EXTÉRIEURES

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucun problème, la terrasse est en pierre bleue et en très bon état.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

L'abri de jardin en bois est fonctionnel, en ordre et en très bon état.

Surface approximative 4m².



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

PROBLÈME(S) AVÉRÉ(S)

Les revêtements peints en blanc sur toutes les façades extérieures sont composés d'amiante.
Un panneau en cave contre l'escalier vers la maison est également en amiante, installé là à l'époque pour ses propriétés ignifuges.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune trace de mэрule suspectée ni observée.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune trace de termite observée.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune trace de plomb suspectée.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune trace d'humidité observée.



ENVELOPPE DU BÂTIMENT

95%

MURS & PAREMENTS

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune déformation du bâtiment observée.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune fissure au bâtiment observée.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Mis à part la présence d'amiante dans la composition des panneaux de parements du rez-de-chaussée, le pignon droit à l'étage a récemment été remplacé et surisolé par l'extérieur.
(preuve à l'appui: facture Dohet Rénove du 03-04-2014, isolation: installation de 8cm de styrodur)

TOITURE

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La toiture ne présente aucune déformation visible.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le revêtement de toiture est en excellent état.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les éléments de toiture sont en très bon état.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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 ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Présence d'une citerne d'eau de pluie en partie gauche de la maison .
Selon la propriétaire, la taque de l'accès à la citerne serait à 80 cm du niveau actuel de la terre.
Cette citerne est fonctionnelle mais n'est pas reliée à la maison pour l'alimenter en eau de pluie.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

A l'exception de châssis de porte d'entrée, de cuisine et de la chambre arrière gauche, tous les châssis ont été remplacés: 4 châssis en 2006, 2 en 2018 (avec Ug 1,0) et le reste en 2015 (avec Ug 1,0) , la porte de garage en 2017 (avec Uw 1,5).

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La porte d'entrée date de 1977 est en métal et le double vitrage est armé.
Cette porte pourrait faire l'objet d'un remplacement.
Les portes vitrées du salon à l'arrière sont munies de béquilles avec serrure.



PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

92%

POINTS GÉNÉRAUX

88%

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

Les murs et plafond intérieurs sont en excellent état sans déformation.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Aucune fissure importante n'a été observée dans les murs et plafond.

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) MINEUR(S)

L'installation de détecteur incendie devra être effectuée.

Pour rappel, ce point doit respecter la décision de l'AGW du 21 octobre 2004 entrée en vigueur le 1er juillet 2006.

LIVING / SALON(S)

100%

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%

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

la fenêtre est en bois Double Vitrage de 1977, encore en bon état

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

La cuisine est en bon état général, une modernisation du mobilier peut être à prévoir.

CHAMBRES & DRESSING

100%

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

Voir point châssis précédent: chambre arrière gauche, châssis en bois double vitrage de 1977.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

SANITAIRES WC

90%

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)

Une extraction d'air efficace est à prévoir.

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 ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

80%

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) ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Une extraction d'air efficace est à prévoir.

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 ?

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La salle d'eau du 1er étage n'est pas équipée de baignoire ou de douche.
L'installation de cette salle de bain serait un plus pour la maison.



LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

96%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

L'escalier en bois est en excellent état.

GRENIER & COMBLES

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Dans les combles ont été aménagées trois chambres et une salle d'eau.
Une trappe d'accès à la sous-pente montre la présence d'isolation sur les cloison vers les pièces.

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

100%

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

OUI

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Une fenêtre et la porte de garage assure la ventilation, sur la droite le bâtiment se trouve sur un vide ventilé - accessible depuis l'espace cave - dont les grilles de ventilation sont visible en soubassement.

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

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

La porte de garage a été remplacée récemment et est isolée (Uw 1,5)

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

Présence d'un panneau composé d'amiante fixé contre l'escalier.



INSTALLATIONS TECHNIQUES

88%

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

INDISPONIBLE

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La date indiquée sur la plaquette de la chaudière est 2017, son installation est assez récente et le système semble en excellent état.

Un thermostat se trouve au salon et une sonde extérieure juxte la porte de garage, tous les radiateurs sont munis de vannes thermostatiques.

Un âtre est présent au salon permettant également un apport plus ponctuel et d'ambiance. (aucune observation n'a été faite concernant l'état de la cheminée)

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

L'eau chaude sanitaire est fournie par la chaudière avec un réservoir de 130 litres incorporé à la jaquette de l'appareil.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La maison est reliée à une fosse septique, le quartier a été récemment relié au système d'égoûtage public.

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

Malgré le contrôle non conforme de l'installation, l'ensemble de l'installation semble être fonctionnel dès lors que la propriétaire actuelle en fait usage quotidiennement.

L'ensemble pourrait profiter du remplacement des éclairages par du LED dans un souci environnementale.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

L'installation photovoltaïque est en fonction depuis 2018 pour un total de 14 panneaux de 4,48 kWc.

Un décompte du fournisseur d'énergie pour la période du 18-06-2021 au 29-05-2022 fait état d'un décompte à faveur de l'installation de près de 300€.