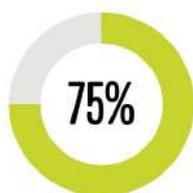




Habitation inspectée  
rue des Brasseurs, 31 - 6230 Viesville (Pont-à-Celles)

En date du  
18/09/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION URBANISTIQUE**

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



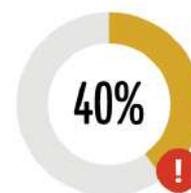
**CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES**

(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.

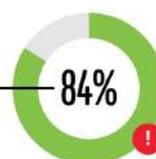
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

**Audric Chapelle - Architecte**

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur [www.immopass.eu](http://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**.

Date de l'inspection **18/09/2023**

Logement inspecté  
**rue des Brasseurs, 31 - 6230 Viesville (Pont-à-Celles)**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Le bâtiment souffre de quelques problématiques assez importantes :

- problèmes de stabilité tels que décrits dans le rapport de stabilité de M. Posty.
- présence d'amiante en toiture et charpente affaiblie.
- présence d'humidité au rez-de-chaussée et en cave.

Ces dernières sont toutefois remédiables et le bien bénéficie d'un grand potentiel en termes d'espace et de volume.

De plus, la plupart des postes sujets à rénovation sont éligibles à des primes à la rénovation, à condition de s'assurer du passage d'un auditeur logement.

**Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :**

Le bâtiment n'a visiblement jamais fait l'objet de rénovation en terme énergétique.

Il faudra mettre la priorité sur l'isolation du volume de la maison.

Une isolation des façades depuis l'extérieur permettrait non seulement de donner une unité à l'appareillage chaotique des maçonneries mais également de camoufler les différentes interventions de renforcement structurel proposées par la note de l'ingénieur.

Cette intervention est à combiner avec le remplacement des anciens châssis restants.

Ensuite, le remplacement et l'isolation de la toiture permettront d'améliorer nettement la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

L'application d'une isolation de sol viendra compléter l'isolation de l'enveloppe, il s'agira dès lors de procéder à l'amélioration de la partie technique.

L'installation d'une pompe à chaleur air-eau pour la fourniture et la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire peut être envisagée dès lors que l'enveloppe est suffisamment isolée.

Un appareil de ventilation double flux sera alors nécessaire à la bonne ventilation hygiénique des espaces et une installation de panneaux solaires sur la toiture à versants de la façade avant assurera la production électrique de l'installation technique, surtout en ce qui concerne la Pompe à Chaleur.

---

**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)

4577 / rue des Brasseurs, 31 - 6230 Viesville

Complete

Score **45 / 66 (68.18%)**

Numéro de dossier 4577

Visite réalisée le 18.09.2023 10:00 CEST

### Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

### Adresse du bâtiment

rue des Brasseurs, 31 - 6230 Viesville

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Type du bâtiment

Maison unifamiliale 3 façades 2 chambres style fermette avec une partie grange, un jardin et une zone de parking en bordure de propriété.

### Année de construction / rénovation

1879 (selon occupants)

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

1.5 / 2 (75%)

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

zone d'habitat

(source: walonmap)



Photo 1

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

Aucun problème particulier

L'habitation se trouve en zone de 50 à 54 dB (zone calme) d'influence de la E420/A54

(source: Walonmap)

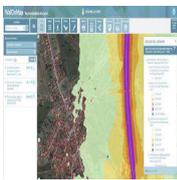


Photo 2

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

Problème(s) suspecté(s)

En bordure de zone d'aléa moyen de "débordement"

(source: Walonmap)



Photo 3

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

Vérification impossible

## 1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

2 / 4 (50%)

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

Disponible, sans remarque particulière

Score PEB G(523)

Résultat en corrélation avec l'âge du bâtiment, ses techniques et l'absence d'isolation particulière.

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

certificat électrique non conforme

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

Indisponible

L'installation de gaz est utilisée pour le système de chauffage.  
La chaudière gaz atmosphérique était en fonctionnement lors de la visite.

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

Non-Applicable

Pas de cuve à mazout observable lors de la visite.

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

Indisponible

## ACCÈS & SITUATION

2 / 3 (66.67%)

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

Problème(s) mineur(s)

La maison se trouve en contre-haut de la chaussée et l'accès est possible soit depuis la Rue des Brasseurs par un escalier de 8 marches assez raides en pierre, soit depuis l'aire de stationnement de véhicule le long de la Rue de Thiméon par un escalier plus praticable de 11 marches habillées de bankirai.

L'accès aux parties extérieures de la propriété est libre et non délimitée par des barrières ou autre type d'éléments de clôture.



Photo 4



Photo 5



Photo 6

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

Aucun problème particulier

Les trottoirs et la route sont en très bon état.



Photo 7

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

Problème(s) mineur(s)

La structure des murs de reprises de terre qui délimitent la zone de terre-plein en façade avant semblent poser un problème (voir note de stabilité suite à la visite du 08-12-2022 de l'ingénieur S. Posty)

La route de Thiméon et l'autoroute A54 peuvent également occasionner une gêne éventuelle lors de trafic dense.

## ABORDS

1.75 / 3 (58.33%)

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

Problème(s) mineur(s)

La présence de la membrane platon (membrane à pastilles servant à la protection d'étanchéité enterrée) en pied de mur de la façade arrière semble indiqué qu'elle ait été sujette à des interventions d'amélioration de l'étanchéité et du drainage.

Aucun cimentage ou étanchéité particulière n'est pourtant observable.

La note de M. Posty, expert en stabilité, indique en page 7 que cette intervention aurait aidé à résoudre le problème de présence d'humidité en cave. (voir point 3.05 concernant ce sujet)



Photo 8



Photo 9

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

Entretien nécessaire

Les marches en pierre de l'entrée Rue des Brasseurs sont en bon état.  
Les revêtements de sol en gravier et en dalles béton 30\*30 sont marqués par le temps et l'entrée en revêtement de bankirai est en relativement bon état bien qu'un entretien sera nécessaire à court terme.



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

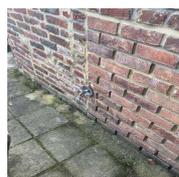


Photo 15

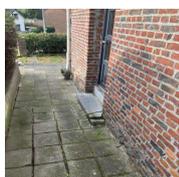


Photo 16



Photo 17

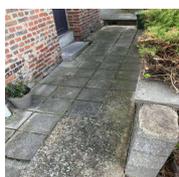


Photo 18



Photo 19



Photo 20

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

Problème(s) mineur(s)

La structure des murs de reprises de terre qui délimitent la zone de terre-plein en façade avant semble poser un problème (voir note de stabilité suite à la visite du 08-12-2022 de l'ingénieur S. Posty) et certaines pierres se sont désolidarisées de l'appareillage du mur à l'entrée côté Rue des Brasseurs.

Le mur type stéproc de reprise des terres sur la zone de stationnement en contrebas semble en parfait état.



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32

## PLANTATIONS

1.75 / 2 (87.5%)

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

Aucun problème particulier

Un parterre de genévrier rampant se trouve devant l'entrée en façade avant et une haie de charmes côté parterre publique limite la propriété.

Le jardin présente majoritairement une zone engazonnée.

La souche d'un pommier est encore présente et pourrait être éliminée, un acacias et un érable sont présents à l'arrière.

Un cyprès assez massif s'est développé en bordure de la façade de l'extension cuisine et devra être taillé afin qu'il ne s'étende pas outre mesure.

Le jardin est assez bien entretenu.



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

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

Entretien nécessaire

Un lierre a établi ses racines dans l'angle de la zone de stationnement.

Il faudra s'assurer qu'il ne mette pas en péril la bonne stabilité de ce mur de reprise de terre qui à son tour assure la bonne stabilité des terres sur lesquelles repose une partie des fondations de la maison.



Photo 40

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

Non

## STRUCTURES EXTÉRIEURES

0.75 / 1 (75%)

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

Entretien nécessaire

Le revêtement en dalles béton de la terrasse en contact avec l'extension cuisine pourrait profiter d'un nettoyage intensif voire du remplacement de cette surface.



Photo 41



Photo 42

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

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée d'une véranda.

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

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée d'un abri de jardin.

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

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée de garage extérieur.

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

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée de carport

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

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée d'une piscine.

### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

2 / 5 (40%)

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

Problème(s) avéré(s)

Le revêtement de la toiture du corps principal est en ardoise d'amiante.  
Pour cette surface de toiture, l'enlèvement et évacuation des ardoises amiantées sont estimés à 4600€.



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46

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

Aucun problème particulier

Aucune présence de mères observée.

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

Problème(s) suspecté(s)

Les éléments en bois de la charpente de toiture sont piqués en de nombreux endroits.  
Un remplacement des éléments ligneux de charpente de toiture semble judicieux et pourra être effectué en concomitance avec l'enlèvement des ardoises d'amiante évoquée au point 3.01



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51

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

Problème(s) suspecté(s)

Le remplacement des tuyauteries métalliques (sans doute en plomb) par des tuyauteries en polyéthylène a été effectué depuis le compteur jusqu'à l'entrée de la cave.  
Les circuits encastrés n'ont pas pu être vérifiés.

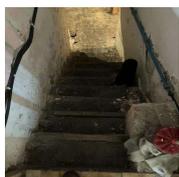


Photo 52



Photo 53



Photo 54

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

Problème(s) avéré(s)

Au rez-de-chaussée, les pieds de mur en contact avec les caves et la terre sont touchés par de l'humidité ascensionnelle.

Les zones de cave sont également fortement humides.

Des injections en bas des murs des espaces touchés au rez-de-chaussée devraient améliorer significativement la situation.

Un chantier de cuvelage des éléments en cave pourra être envisagé afin d'assainir la cave, cette technique toutefois empêche l'eau de pénétrer dans les espaces mais n'élimine pas l'humidité qui se trouve dans les éléments de maçonneries.

De plus, et vu les problèmes structurels du bâtiment évoqués dans la note de l'expert stabilité, les interventions de cuvelage pourraient s'abîmer prématurément en cas de mouvement de la maison

et compromettre son efficacité.



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62

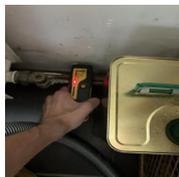


Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69

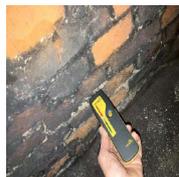


Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73

---

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

5.75 / 10 (57.5%)

### MURS & PAREMENTS

1.5 / 3 (50%)

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

Problème(s) mineur(s)

Les murs de façade avant et arrière présentent des défauts d'aplomb, bombage et courbures assez importants.

Plus d'informations et détails, voir note de stabilité de M Posty du 08-12-2022.

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

Problème(s) mineur(s)

Les murs de façade présentent des fissures assez importantes.

Plus d'informations et détails, voir note de stabilité de M Posty du 08-12-2022.

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

Problème(s) mineur(s)

Les façades sont en briques pleines sur une épaisseur d'une quarantaine de centimètres et ont plus de 200 ans.

Elles présentent quelques modifications et transformations dont des fermetures de baies, des ouvertures de porte, des agrandissements, des rehausse de mur.

En général, le revêtement semble avoir gardé son intégrité même si son appareillage garde les traces des différentes transformations dans le temps.

Des fissures se sont toutefois déclarées en différents endroits de la façade et il serait judicieux pour en garder la pérennité d'appliquer les recommandations de la note de stabilité.



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81

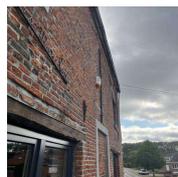


Photo 82

## TOITURE

1.5 / 3 (50%)

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

Problème(s) mineur(s)

Les éléments en bois des charpentes montrent certains signes d'affaiblissement surtout en ce qui concerne la partie de droite.

Certains chevrons et pannes semblent piqués et un remplacement serait judicieux.

Une estimation du remplacement de cette charpente (méthode non traditionnelle avec des éléments standardisés) s'élève à 23500€.



Photo 83

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

Problème(s) mineur(s)

Bien qu'il ne soit pas récent et qu'il ne soit pas équipé d'une membrane pare-pluie, le revêtement de la toiture principale semble avoir gardé une certaine étanchéité.

Il est toutefois constitué d'éléments en amiante qui devront à terme être évacués.

Le chantier de pose d'une nouvelle tuile de toiture avec pare-pluie est estimé à 18000€.

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

Problème(s) mineur(s)

Les mêmes remarques qu'au point précédent s'appliquent.

### SYSTÈME EAUX DE PLUIE

1.25 / 2 (62.5%)

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

Entretien nécessaire

La gouttière en façade arrière présente un affaissement sur le dernier mètre avant la descente d'eau de pluie.

Les eaux de pluie du versant avant de la toiture rejoignent la descente de récolte des eaux de la toiture de l'extension cuisine.

Bien qu'obsolète, l'ensemble des dispositifs a l'air fonctionnel.



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88

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

Problème(s) mineur(s)

Le coin arrière droite de la façade a souffert de la mauvaise évacuation des eaux de pluie.

La peinture de la brique sur toute cette zone y est d'ailleurs complètement délavée.

Le remplacement du système d'évacuation des eaux coûtera environ 4500€

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

Non-Applicable

Les eaux semblent redirigées vers l'égouttage public.

### CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

1.5 / 2 (75%)

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

Entretien nécessaire

La plupart des châssis des zones de vie ont été remplacés récemment par des châssis PVC dont le Ug 1,1 du vitrage correspond aux exigences actuelles en terme de performance énergétique.

La partie gauche de grange

Certains châssis en bois double vitrage sont encore en état acceptable mais seront à terme à remplacer

Il s'agit des châssis en façade arrière de la buanderie, de la cuisine, de la salle de bain du 1er étage et de la pièce pour y arriver.

En façade avant il s'agit du châssis de la cuisine et celui de la chambre de gauche du 1er étage.

Le budget pour remplacer ces derniers châssis s'élève à 5000€.

La partie grange non chauffée est également équipée d'huisseries non performantes.



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98



Photo 99

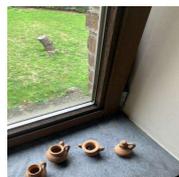


Photo 100

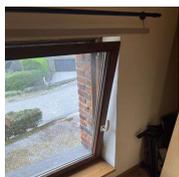


Photo 101



Photo 102

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

Entretien nécessaire

La porte arrière vers la grange n'est pas entièrement sécurisée. Les autres portes semblent en bon état et assez sécurisées.



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108

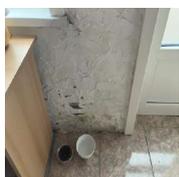


Photo 109

## POINTS GÉNÉRAUX

1.75 / 3 (58.33%)

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

Mis à part les murs de la chambre du 1<sup>er</sup> étage à gauche qui ont été rectifiés par doublage intérieur, les murs ne sont pas d'aplomb et certains déformations sont visibles. Voir également note de stabilité

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

Problème(s) mineur(s)

Les voûtes en briques des plafonds du rez semblent manquer de cohésion par endroit surtout à l'entrée.

Un resserrage devra être effectué afin d'assurer la pérennité des éléments. Voir également note de stabilité.



Photo 110



Photo 111

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

Entretien nécessaire

La buanderie présente une forte présence d'humidité tel qu'évoqué au point 3.05 sans toutefois en menacer la salubrité.

La hauteur sous plafond de la partie droite du 1<sup>er</sup> étage est de moins de 2 mètres.



Photo 112



Photo 113

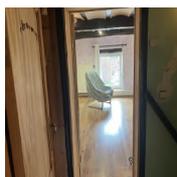


Photo 114

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

Non-Contrôlé

Des détecteurs incendie devront être placés dans le respect des normes en vigueur.

## LIVING / SALON(S)

2.5 / 3 (83.33%)

## Vues d'ensemble



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120

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

Entretien nécessaire

Voir point 3.05 concernant l'humidité des pieds de mur du rez-de-chaussée.

### 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 ?

Entretien nécessaire

Un insert au gaz est présent dans l'espace de salle à manger, il semble inutilisé depuis longtemps. Avant toute mise en fonction, il est recommandé d'en effectuer un entretien complet et un ramonage de la cheminée.



Photo 121



Photo 122

## CUISINE

4.75 / 5 (95%)

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

Aucun problème particulier

Un faux-plafond empêche l'observation des éléments de la charpente et un lambris contre les murs ne permettent pas de voir l'état des maçonneries.



Photo 123



Photo 124



Photo 125

### 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 ?

Entretien nécessaire

Les équipements de la cuisine sont fonctionnels et semblent avoir quelques années. La taque de cuisson est récemment neuve.



Photo 126



Photo 127



Photo 128

### 5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier



Photo 129

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

Non-Contrôlé

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

Aucun problème particulier

## CHAMBRES & DRESSING

2.75 / 3 (91.67%)

### Vues d'ensemble



Photo 130



Photo 131

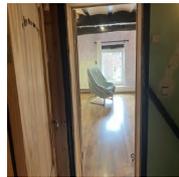


Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138

### 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 ?

Entretien nécessaire

Une tache d'humidité se trouve au bas de la fenêtre de la chambre de droite en façade avant du 1er étage.  
Cette tache est sèche et l'infiltration semble avoir été résolue lors de la pose de la nouvelle huisserie.



Photo 139



Photo 140

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

Aucun problème particulier

## SANITAIRES WC

### Vues d'ensemble

Pas de WC dans la maison hors des salles d'eau.

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

Non-Applicable

Voir point 3.05 concernant l'humidité des pieds de mur du rez-de-chaussée.

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

**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

4.5 / 5 (90%)

### Vues d'ensemble



Photo 141

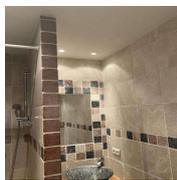


Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Photo 146



Photo 147



Photo 148

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

Aucun problème particulier

Les salles de douche ont visiblement fait l'objet de chantier assez récents et sont en parfait état.

**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)

Aucune ventilation dédiée n'est présente dans les salles d'eau.

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

Aucun problème particulier

Les équipements sont en excellent état.

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

Aucun problème particulier

## 6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

6 / 10 (60%)

### HALLS & ESCALIERS

2.75 / 3 (91.67%)

**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 ?**

Entretien nécessaire

Les escaliers en bois du rez vers le 1er sont abimés et ne sont pas équipés de main courante; le tirant métallique qui retient les façades avant et arrière traverse l'espace de cage d'escalier, cet élément en cas de travaux devra être maintenu.

Un nouvel escalier rejoint vers les espaces de combles, l'installation d'une rambarde serait judicieuse afin d'assurer la protection contre les chutes au niveau de la trémie depuis le grenier.



Photo 149

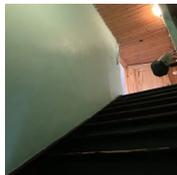


Photo 150



Photo 151



Photo 152



Photo 153

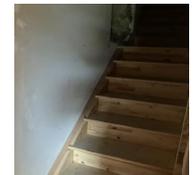


Photo 154



Photo 155



Photo 156

### GRENIER & COMBLES

0.5 / 2 (25%)

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

Problème(s) majeur(s)

Voir point 3.03 concernant les piqûres dans les structures en bois de la charpente.

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

Problème(s) mineur(s)

Le plancher des combles en partie droite de la façade avant couvre partiellement sur le système de claveaux et voussettes briques et n'est pas aisément praticable, à l'arrière, un panneautage permet l'accès malgré des zones non couvertes.

La partie de gauche est couverte de panneau et praticable.



Photo 157



Photo 158

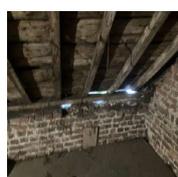


Photo 159



Photo 160



Photo 161

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

Non-Applicable

Il n'y a pas de fenêtres ni de portes dans la toiture.

**CAVE**

1.25 / 3 (41.67%)

**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) majeur(s)

voir point 3.05



Photo 162



Photo 163



Photo 164



Photo 165



Photo 166



Photo 167

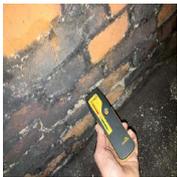


Photo 168



Photo 169

**6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?**

Problème(s) mineur(s)

La ventilation de la cave devra être assurée afin de créer un courant d'air qui permettra un flux continu de l'air.  
Pour se faire, le soupirail en façade avant ne suffit pas, il serait utile d'ouvrir également une entrée d'air en façade arrière ou, le cas échéant, de permettre l'extraction de l'air vers une colonne verticale qui rejoindrait la toiture.

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

Entretien nécessaire

Les enduits des murs et voûtes sont en très mauvais état, cela ne semble cependant pas en avoir affecté la structure.



Photo 170



Photo 171

**GARAGE INTÉRIEUR**

0.5 / 1 (50%)

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

Oui

Il s'agit de la partie derrière la porte de grange qui est resté dans son état d'origine mis à part la construction de la plateforme de mezzanine.



Photo 172



Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177



Photo 178



Photo 179



Photo 180



Photo 181



Photo 182



Photo 183



Photo 184



Photo 185



Photo 186

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

Non-Contrôlé

Cet espace n'est pas à considérer comme habitable, l'abondance d'objet épars dans cette zone n'a pas permis l'observation précise des éléments.

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

Problème(s) mineur(s)

La porte de grange n'est pas actionnable, la porte vers le jardin est composée d'une porte en bois avec un simple vitrage sur 40% de sa surface.

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

Aucun problème particulier

**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'entretien de la chaudière a été effectuée en datée du 29-11-2022 (suivant facture d'intervention)

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

Entretien nécessaire

La chaudière date de 1994 selon plaquette signalétique à l'intérieur de la jaquette. Cette chaudière atmosphérique gaz était en fonctionnement lors de la visite; la veilleuse était allumée.

Elle dessert les espaces du rez-de-chaussée et les 2 pièces de droite du 1er étage, les tuyaux de chauffage de la zone d'entrée devront être remplacés afin d'éviter que les parties oxydées n'occasionnent un dégât des eaux; le reste de l'installation semble être en bon état.

Les espaces de gauche (chambre et sdd) du 1er étage sont chauffés par des convecteurs électriques qui étaient fonctionnelles lors de la visite.



Photo 187



Photo 188



Photo 189



Photo 190



Photo 191



Photo 192



Photo 193



Photo 194



Photo 195

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

Aucun problème particulier

Un boiler d'eau chaude sanitaire se trouve derrière la chaudière dans la partie grange et alimente les sdd des rez et 1er étage.

La cuisine possède son propre ballon d'eau chaude.



Photo 196



Photo 197



Photo 198

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

Aucun problème particulier

Le compteur d'eau a été remplacé récemment.



Photo 199

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

Entretien nécessaire

Système d'égouttage présent, un sondage de éléments enfouis est à prévoir selon le rapport de l'expert en stabilité.

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

Entretien nécessaire

Les compteurs sont dans une armoire dans l'entrée, les différentiels semblent en bon état. Certaines interventions semblent avoir été effectuées sans avoir pour autant été clôturées.



Photo 200



Photo 201



Photo 202



Photo 203

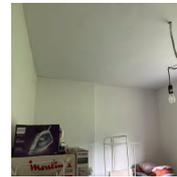


Photo 204



Photo 205



Photo 206



Photo 207

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

Non-Applicable

Aucun équipement technique supplémentaire n'a pu être observé lors de la visite.

## CONCLUSIONS ET CONSEILS

### Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Le bâtiment n'a visiblement jamais fait l'objet de rénovation en terme énergétique.

Il faudra mettre la priorité sur l'isolation du volume de la maison.

Une isolation des façades depuis l'extérieur permettrait non seulement de donner une unité à l'appareillage chaotique des maçonneries mais également de camoufler les différentes interventions de renforcement structurel proposées par la note de l'ingénieur.

Cette intervention est à combiner avec le remplacement des anciens châssis restants.

Ensuite, le remplacement et l'isolation de la toiture permettront d'améliorer nettement la performance énergétique de l'enveloppe du bâtiment.

L'application d'une isolation de sol viendra compléter l'isolation de l'enveloppe, il s'agira dès lors de procéder à l'amélioration de la partie technique.

L'installation d'une pompe à chaleur air-eau pour la fourniture et la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire peut être envisagée dès lors que l'enveloppe est suffisamment isolée.

Un appareil de ventilation double flux sera alors nécessaire à la bonne ventilation hygiénique des espaces et une installation de panneaux solaires sur la toiture à versants de la façade avant assurera la production électrique de l'installation technique, surtout en ce qui concerne la Pompe à Chaleur.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

Le bâtiment souffre de quelques problématiques assez importantes :

- problèmes de stabilité tels que décrits dans le rapport de stabilité de M. Posty.
- présence d'amiante en toiture et charpente affaiblie.
- présence d'humidité au rez-de-chaussée et en cave.

Ces dernières sont toutefois remédiables et le bien bénéficie d'un grand potentiel en termes d'espace et de volume.

De plus, la plupart des postes sujets à rénovation sont éligibles à des primes à la rénovation, à condition de s'assurer du passage d'un auditeur logement.

---

## Media summary

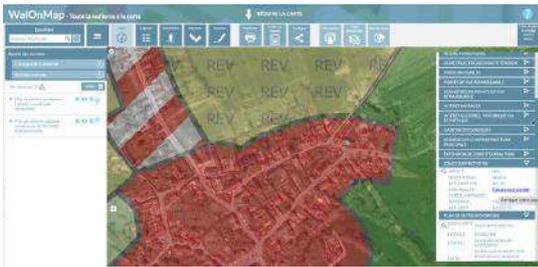


Photo 1

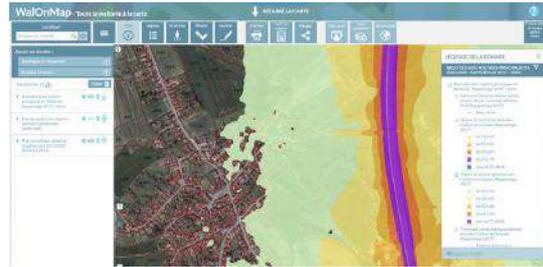


Photo 2

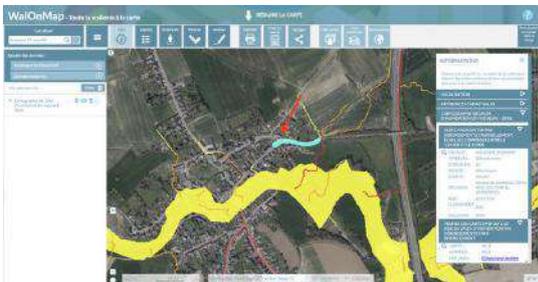


Photo 3



Photo 4

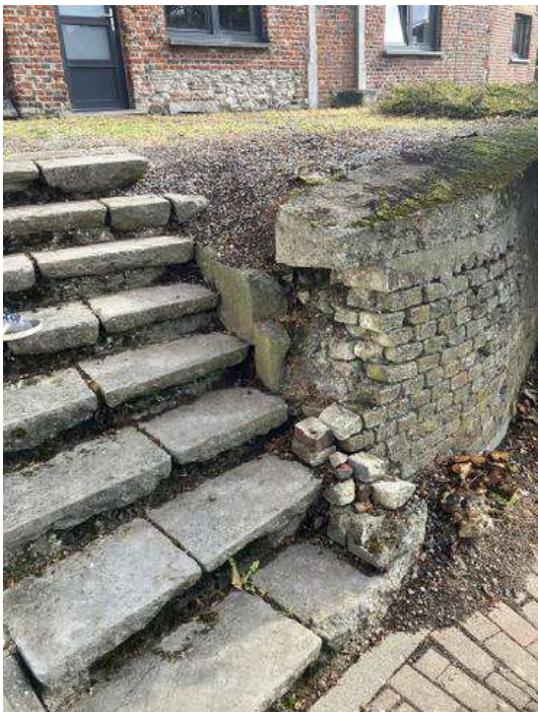


Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9

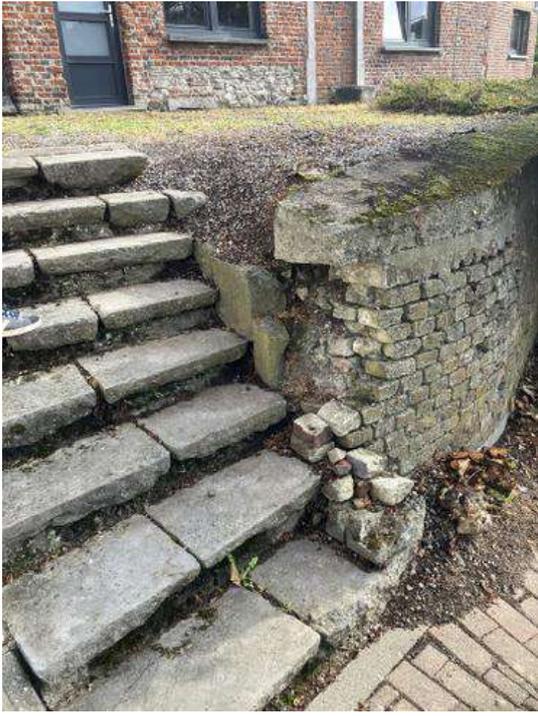


Photo 10



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



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

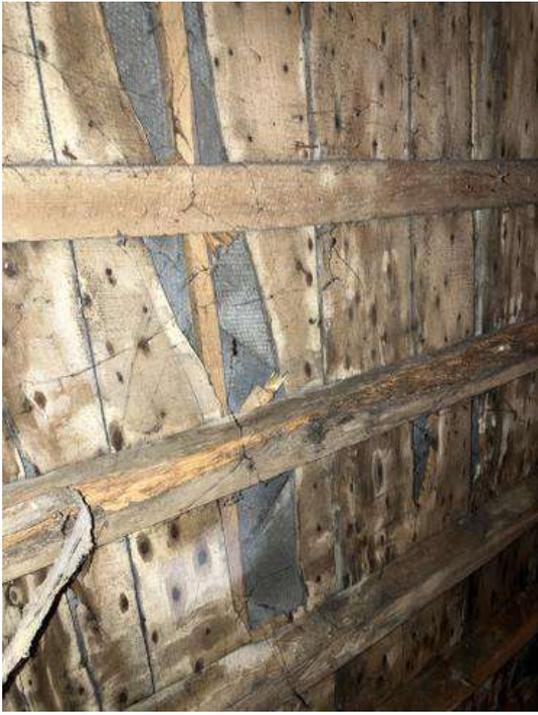


Photo 46



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

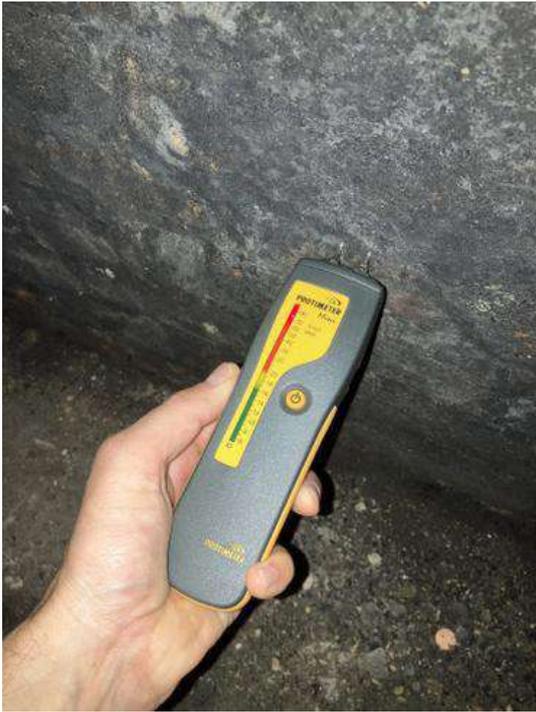


Photo 64



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



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138



Photo 139



Photo 140



Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Photo 146



Photo 147



Photo 148



Photo 149



Photo 150



Photo 151



Photo 152



Photo 153



Photo 154



Photo 155



Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159



Photo 160



Photo 161



Photo 162



Photo 163



Photo 164



Photo 165



Photo 166



Photo 167



Photo 168



Photo 169



Photo 170



Photo 171



Photo 172



Photo 173

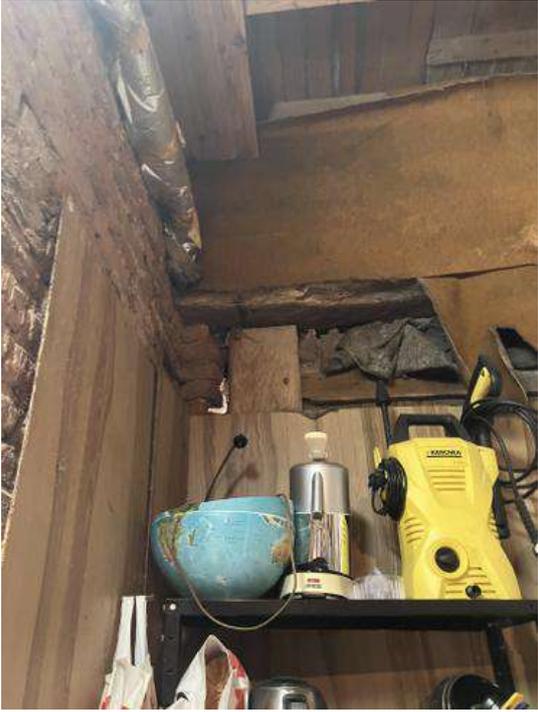


Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177



Photo 178



Photo 179



Photo 180



Photo 181



Photo 182



Photo 183



Photo 184

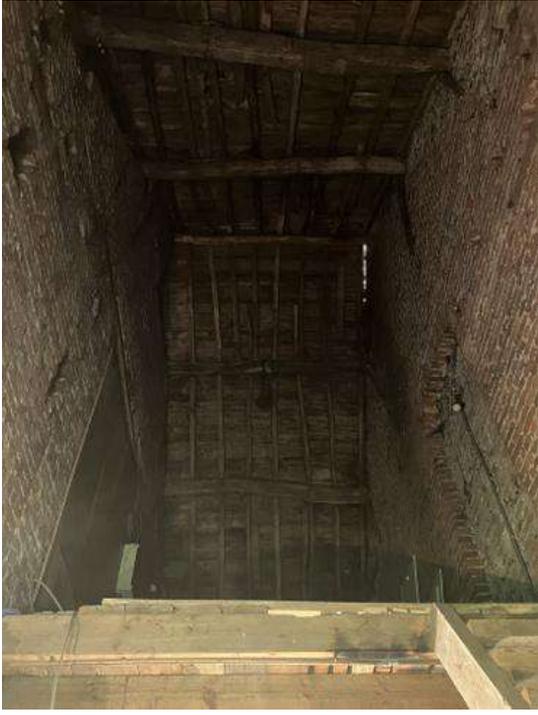


Photo 185



Photo 186





Photo 191



Photo 192



Photo 193



Photo 194



Photo 195



Photo 196



Photo 197



Photo 198



Photo 199



Photo 200



Photo 201



Photo 202



Photo 203



Photo 204



Photo 205



Photo 206



Photo 207