



Habitation inspectée

rue de la Bruyère, 73 - 1332 Genval

En date du  
15/05/2023

[>> 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 BATIMENT**

(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.

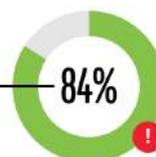
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

**Céline Randaxhe - 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**.



## Résultat de l'inspection technique **CONCLUSIONS & CONSEILS**

Date de l'inspection 15/05/2023

Logement inspecté  
**rue de la Bruyère, 73 - 1332 Genval**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

La maison est en bon état général et a fait l'objet d'une rénovation de qualité.

La cuisine devra sans doute être changée pour être au goût du jour et le muret arrière dans le jardin devra être réparé.

Il y a également quelques points d'entretien ou de réparation à réaliser (mortex salle de bain, plancher, peinture annexe arrière) pour que tout soit dans un état impeccable.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Plusieurs travaux ont déjà été réalisés concernant la performance énergétique :

- La maison est déjà correctement isolée au niveau du plancher du comble avec 20cm de laine de roche.
- Une chaudière gaz condensation couplé à un ballon d'eau chaude sanitaires assurent la production de chauffage et d'eau chaude.
- Une double flux performante a été installée dans l'ensemble de la maison.
- les châssis ont été remplacés.

Il ne reste plus beaucoup de travaux facilement réalisables, les murs pourront être isolés mais cela nécessite un budget plus important.

La toiture du garage pourrait être isolée en cas d'aménagement de la pièce.

---

### 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)

3960 / Rue de la Bruyère, 73 - 1332 Genval

Complete

Score

87.67%

Numéro de dossier

3960

Visite réalisée le

15.05.2023 11:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Céline Randaxhe

Adresse du bâtiment

Rue de la Bruyère, 73 - 1332 Genval

### INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2

Type du bâtiment

Maison 4 façades avec jardin et garage non attenant

Année de construction / rénovation

Maison rénovée en plusieurs périodes :

2005 : extension à l'arrière avec cuisine au rez et chambre à l'étage - permis reçu

2013 : information concernant les types de travaux non reçues

2016 : information concernant les types de travaux non reçues

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

83.33%

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

Repris dans la zone de bruit des axes routiers principaux en 2017 - zone faible à très faible (de 50 à 59 dB).

**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

Permis d'urbanisme reçu pour l'extension arrière sur deux niveaux, réalisée en 2005.

## 1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

66.67%

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

Disponible, sans remarque particulière

Label D donc dans la moyenne.

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

Disponible, sans remarque particulière

Conformité électrique conforme, date de 2005 - valable jusqu'à 2030.

[Pv électricité Bruyère 73 230515 070700.pdf](#)

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

Indisponible

Une chaudière gaz a été installée récemment, c'est donc considéré comme conforme.

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

Non-Applicable

Pas de mazout.

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

Non-Applicable

BDES consultée et pas d'informations disponibles.

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

83.33%

### Vues d'ensemble



Photo 3



Photo 4



Photo 5

## 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

Trottoir ancien en pavés béton mais rien de particulier à signaler.

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

Aucun problème particulier

## ABORDS

58.33%

### 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

Les joints de la terrasse sont à refaire pour éviter une détérioration du revêtement. Prévoir un budget de 1000€.



Photo 6



Photo 7

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

Problème(s) majeur(s)

Une partie du mur arrière de retenue des terres du jardin s'est affaissé, la partie courbe menace également de partir. Il est conseillé de refaire un nouveau mur dans ces zones en plaçant des armatures afin de renforcer l'ensemble, voir par exemple pour un mur en Stepoc. Prévoir un budget de 2500€.



## PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

Jardin en bon état.



Photo 11

**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

75%

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

Entretien nécessaire

Idem point allée extérieure

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

Non-Applicable

Pas de véranda.

**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) ?**

Non-Applicable

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

Non-Applicable

Pas de carport.

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

Non-Applicable

Pas de piscine.

### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

90%

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

Problème(s) suspecté(s)

Il est fort probable que le bardage arrière qui a été peint en blanc, soit de l'amiante. En cas de démontage, ce bardage devra donc être évacué dans des big bag destinés à l'amiante.



Photo 12



Photo 13

#### 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 ?

Aucun problème particulier

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

90%

### Vues d'ensemble



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

## MURS & PAREMENTS

91.67%

### 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

Pas de fissures ou décalages constatés au niveau de la maison.

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

Entretien nécessaire

Les murs en bloc peints de la petite annexe arrière sont à repeindre car la peinture se détache à plusieurs endroits. Prévoir un budget de 750€.



Photo 18



Photo 19



Photo 20

## TOITURE

83.33%

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

Aucun problème particulier



Photo 21

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

Problème(s) mineur(s)

La toiture est en relativement bon état, cependant, il n'y a pas de sous-toiture. En règle générale, il n'est pas possible d'isoler une toiture sans sous-toiture depuis l'intérieur. De plus, plusieurs traces d'anciennes infiltrations sont visibles. Par conséquent, il ne sera pas possible d'aménager le grenier, car l'imperméabilisation complète du bâtiment n'étant pas réalisable, il n'est pas possible de finaliser la paroi.



Photo 22

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

Aucun problème particulier

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87.5%

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

Entretien nécessaire

Descentes d'eau en bon état général.  
Prévoir un bouchon de réduction au niveau de la descente d'eau en façade avant.



Photo 23

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

Aucun problème particulier

Les corniches sont en parfait état.



Photo 24

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

Non-Contrôlé

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

Les châssis sont en double vitrage et datent de 2013, ils sont en bon état. La structure du châssis est en bois, revêtu d'un habillage aluminium à l'extérieur.

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

Aucun problème particulier

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

94.23%

### 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

Les pièces intérieures sont en bon état général.

**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 ?**

Aucun problème particulier



Photo 25

## LIVING / SALON(S)

100%

### Vues d'ensemble



Photo 26



Photo 27

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

Aucun problème particulier

Les pièces ont été rénovées.

**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

83.33%

### Vues d'ensemble



Photo 28

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

La cuisine est amortie, les meubles et sans doute les équipements devront être remplacés dans quelques années.



Photo 29



Photo 30



Photo 31

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

Aucun problème particulier



Photo 32

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

## CHAMBRES & DRESSING

91.67%

### Vues d'ensemble



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37

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

Entretien nécessaire

Le sol de la chambre enfant est à refermer.



Photo 38

**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%

**Vues d'ensemble**



Photo 39



Photo 40

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

Aucun problème particulier

Pièces en parfait état.

**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

Les WC sont équipés d'une extraction commandée via la ventilation double flux.

**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**

95%

**Vues d'ensemble**



Photo 41



Photo 42

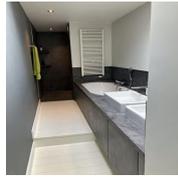


Photo 43



Photo 44

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

Entretien nécessaire

L'enduit mortex autour de la baignoire présente des défauts, il serait nécessaire de faire une reprise de l'enduit sous peine que cela s'aggrave. Prévoir un budget de 1000€ car il faudra repasser une couche sur tout l'ensemble autour de la baignoire.



Photo 45



Photo 46

### 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

Ventilé via la double flux.



Photo 47

### 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

89.58%

### HALLS & ESCALIERS

83.33%

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

Entretien nécessaire

Le plancher au premier étage est à réparer à certains endroits. Prévoir un budget de 500€.



Photo 48

#### 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

Prévoir une peinture de l'escalier. Budget de 500€.

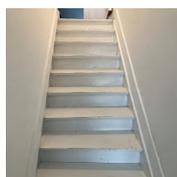


Photo 49

### GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 50

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

Aucun problème particulier

Le grenier n'est pas aménageable étant donné qu'un isolant a été placé sur le sol et que la toiture ne possède pas de sous toiture.



Photo 51

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

Aucun problème particulier

## CAVE

75%

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

Oui



Photo 52

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

Problème(s) mineur(s)

Il y a quelques murs légèrement humides, il serait intéressant de placer un extracteur afin de ventiler la cave.



Photo 53

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

Entretien nécessaire

**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

Le garage situé à l'arrière du jardin est en bon état. La toiture comporte bien une sous-toiture, elle pourra donc être isolée par l'intérieur. La porte de garage est automatique.

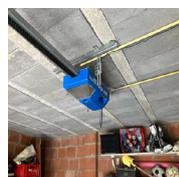


Photo 54

Photo 55

Photo 56

Photo 57

Photo 58

Photo 59

---

**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 ?**

Aucun problème particulier

---

## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

71.43%

**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 ?

Indisponible

Pas d'attestation d'entretien reçue.

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

Aucun problème particulier

Chaudière gaz à condensation de marque Vitodens 200 récente.



Photo 60



Photo 61

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

Aucun problème particulier

Ballon d'eau chaude sanitaire Vitocell de 100litres récent couplé à la chaudière.



Photo 62



Photo 63

### 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



Photo 64



Photo 65

**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

Plusieurs travaux ont déjà été réalisés concernant la performance énergétique :

- La maison est déjà correctement isolée au niveau du plancher du comble avec 20cm de laine de roche.
- Une chaudière gaz condensation couplé à un ballon d'eau chaude sanitaires assurent la production de chauffage et d'eau chaude.
- Une double flux performante a été installée dans l'ensemble de la maison.
- les châssis ont été remplacés.

Il ne reste plus beaucoup de travaux facilement réalisables, les murs pourront être isolés mais cela nécessite un budget plus important.

La toiture du garage pourrait être isolée en cas d'aménagement de la pièce.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est en bon état général et a fait l'objet d'une rénovation de qualité.

La cuisine devra sans doute être changée pour être au goût du jour et le muret arrière dans le jardin devra être réparé.

Il y a également quelques points d'entretien ou de réparation à réaliser (mortier salle de bain, plancher, peinture annexe arrière) pour que tout soit dans un état impeccable.

---

## 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

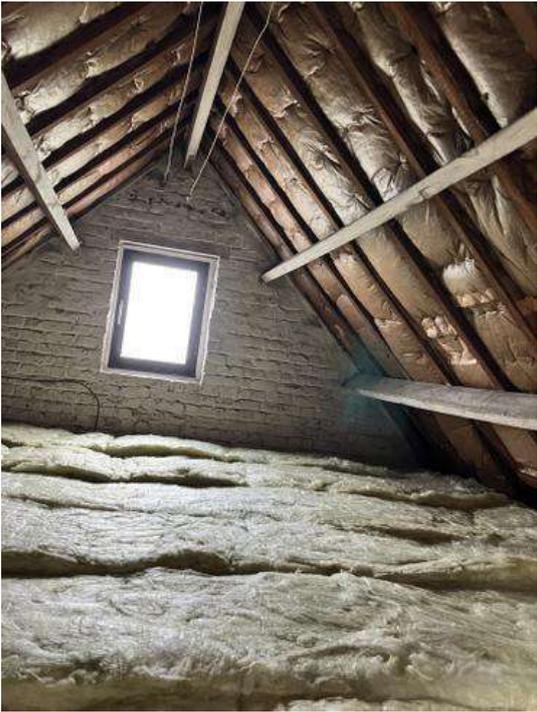


Photo 50



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

[Pv électricité Bruyère 73 230515 070700.pdf](#)