



Habitation inspectée

Rue Charles-Quint n°120 - 1000 Bruxelles

En date du
29/11/2022

[>> 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.

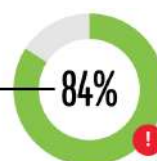
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Christophe Vandebosch - 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 29/11/2022

Logement inspecté

Rue Charles-Quint n°120 - 1000 Bruxelles

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Bien situé, à proximité du centre de Bruxelles, le bâtiment est dans un bon état général et a été bien entretenu.

Au niveau technique général, une révision sera nécessaire afin d'améliorer le bâtiment tant au niveau électrique que de la salubrité.

Nous recommandons au propriétaire de faire appel à un auditeur énergétique et à un architecte qui disposent des connaissances techniques et légales pour organiser ces travaux en fonction des besoins et des budgets disponibles.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Nous n'avons pas pu visiter les combles mais nous suspectons ceux-ci insuffisamment isolé au niveau des versants de toiture. Une couche de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais bien sur sans oublier le coût (+/-150 €/m² pour un crépi isolé) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison et les possibilités urbanistique).

Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Le système de chauffage et d'ECS présente vraisemblablement un niveau de performance satisfaisant actuellement mais leur remplacement à moyen terme par un système encore plus performant à mix énergétique (solaire/électrique/géothermique) permettra de réaliser des économies d'énergie.

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 (Classic-BE-FR)

3145 / Rue Charles-Quint n°120 - 1000 Bruxelles

Complete

Score

86.57%

Numéro de dossier

3145

Visite réalisée le

30.11.2022 14:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Vandenbosch Christophe

Adresse du bâtiment

Rue Charles-Quint n°120 - 1000 Bruxelles

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble

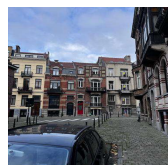


Photo 1

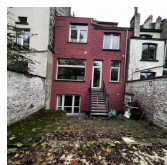


Photo 2

Type du bâtiment

Maison de maître mitoyenne avec façade avant en parement en briques mixtes, façade arrière peinte en rouge et toiture en tuiles.

Année de construction / rénovation

Construction aux alentours des années 1900, rénovation en 2019.

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

83.33%

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

Zone d'habitation à prédominance résidentielle

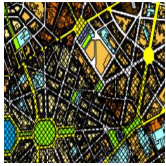


Photo 3

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) suspecté(s)

Le bâtiment est reparti en 10 chambres, 4 Wc et 4 Salles de douche et utilisée en tant que colocation, nous n'avons pas d'information sur le dernier état urbanistique autorisé. Pas de soucis majeurs, peu d'aménagements seraient utile à rendre l'habitation "unifamiliale".

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

100%

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

Disponible, sans remarque particulière

[PEB.pdf](#)**1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?**

En cours de réalisation

Nous avons reçu le rapport électrique concernant le rez de chaussée et l'entre sol (demi niveau sous rez de chaussée).

[Rapport électrique.pdf](#)**1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?**

Disponible, sans remarque particulière

[Controle instalzion gaz.pdf](#)**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 ?

Non-Applicable

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

83.33%

Vues d'ensemble

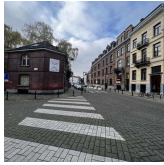


Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

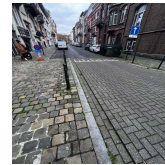


Photo 14



Photo 15

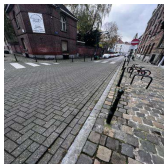


Photo 16



Photo 17

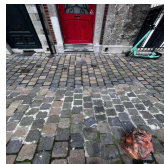


Photo 18



Photo 19



Photo 20

ACCÈS & SITUATION

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

ABORDS

87.5%

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

Aucun problème particulier

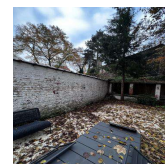
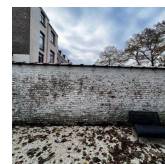
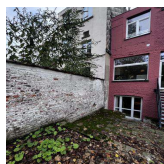
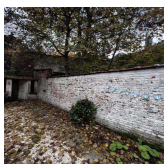
2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?

Non-Applicable

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

Entretien nécessaire

Les murs de clôture du jardin nécessiteront une rénovation :
Murs à décaper puis repeindre, les couvres-murs en terre cuite vernies sont encore en bon état en général.



PLANTATIONS

87.5%

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

Entretien nécessaire

Le jardin est recouvert d'un revêtement gravier, nettoyage et entretien à prévoir.



Photo 27

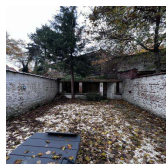


Photo 28

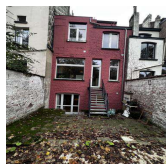


Photo 29

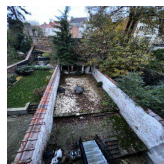


Photo 30

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

50%

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

Problème(s) mineur(s)

La terrasse nécessite un entretien assez important, beaucoup de mousse et un revêtement assez marqué. Nous avons également relevé le descellement de dalles de terrasse. réparation à effectuer après un nettoyage en profondeur.

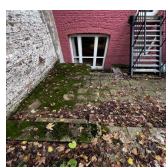


Photo 31

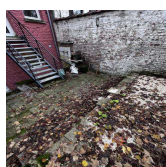


Photo 32

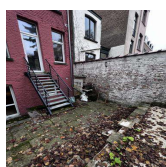


Photo 33



Photo 34

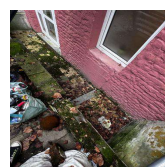


Photo 35

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

Non-Applicable

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

Problème(s) mineur(s)

L'Abri de jardin est défraîchi, un traitement des surfaces est à réaliser afin de garantir son utilisation dans la durée. Nous remarquons également que la toiture est particulièrement recouverte de feuilles et de végétation, un nettoyage est à prévoir. Après celui-ci, la vérification du revêtement de toiture sera possible et son remplacement à prévoir, le cas échéant.
Prix de tôle ondulée moderne : +/-15euro/m².

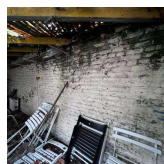
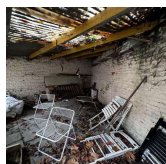
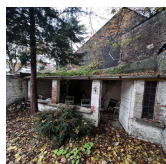


Photo 36

Photo 37

Photo 38

Photo 39

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

100%

3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?	Aucun problème particulier
3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?	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

87.5%

Vues d'ensemble



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43

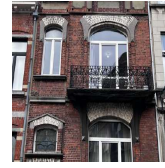


Photo 44

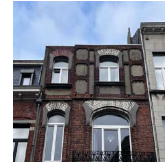


Photo 45

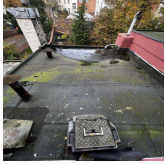


Photo 46



Photo 47

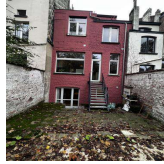


Photo 48

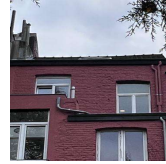


Photo 49

MURS & PAREMENTS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

TOITURE

91.67%

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

Aucun problème particulier



Photo 50

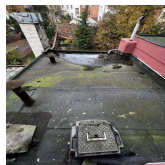


Photo 51

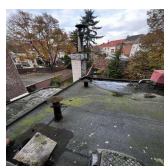
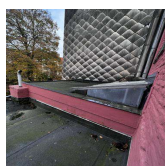
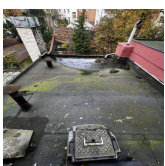


Photo 52

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

Entretien nécessaire

La toiture de la corp principale na put être vérifiée correctement, l'accès à celle-ci rendue impossible lords de notre visite, à distance, celle-ci semble dans un état correct. Au niveau des toiture plateforme, celles-ci semblent en bon état général, un nettoyage est à prévoir afin de vérifier correctement celle-ci.



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

Aucun problème particulier

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Non-Applicable

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

50%

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

Problème(s) mineur(s)

Les châssis, en PVC, sont dans l'ensemble récents (dans les 10ans), possèdent généralement du double vitrage mais sans présence de ventilation et les joints de vitrage sont, dans l'ensemble en bon état et ont une étanchéité correcte. Il s'agirait d'étudier un potentiel placement de grille de type OAR dans les pièces de vie. Estimation : +/-400 euros par pièce.

Nous avons également remarqué que les châssis servant de verrière au rez+1 ne sont pas adaptés à cette utilisation, pas de fuites constatées malgré la pluie, surveillance à effectuer dans le temps.

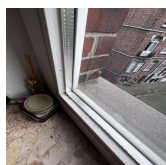


Photo 56

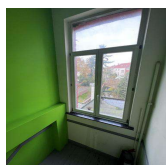


Photo 57

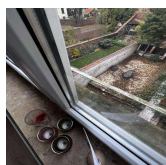


Photo 58

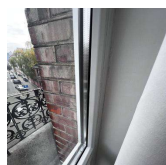


Photo 59

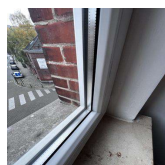


Photo 60

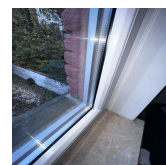


Photo 61

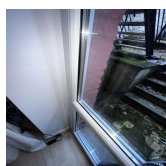


Photo 62

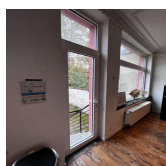


Photo 63

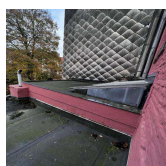


Photo 64

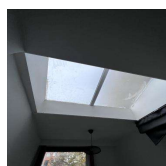


Photo 65

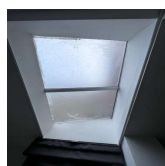


Photo 66

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

Problème(s) mineur(s)

La porte d'entrée (visuellement d'époque) en bois, possède du simple vitrage. Il est évident que celle-ci ne respecte plus les normes d'isolation actuelles. Esthétiquement, elle est marquée par le temps et mériterait une rénovation.

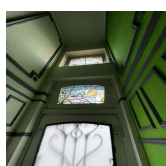


Photo 67

Photo 68

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

87.5%

POINTS GÉNÉRAUX

87.5%

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Aucune des pièces de vie ne comporte de système de ventilation. Cela s'explique logiquement par les normes de ventilation plus libertaires au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment.

La mise en place de ce système de ventilation sera d'office nécessaire si le propriétaire procède au remplacement des châssis dans le futur; il aura l'obligation d'intégrer un système de ventilation (amenée d'air par les pièces sèches) aux châssis ou de prévoir un système de ventilation mécanique à double flux. Même si la norme ne l'impose pas et que le propriétaire opte pour la ventilation via les grilles dans les châssis, le système d'extraction d'air par les pièces humides existant mériterait d'être amélioré par des ventilateur à détection automatique.

(Estimation financière pour le placement de systèmes d'extractions mécaniques au départ des locaux humides = +/-1600€ htva).

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

Aucun problème particulier

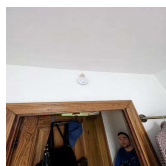


Photo 69



Photo 70



Photo 71

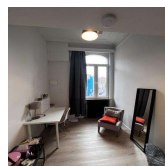


Photo 72

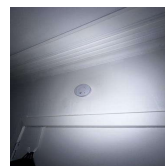


Photo 73

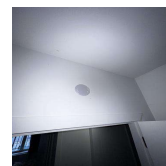


Photo 74



Photo 75

LIVING / SALON(S)

83.33%

Vues d'ensemble



Photo 76

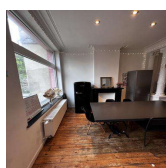


Photo 77

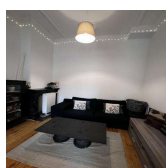


Photo 78

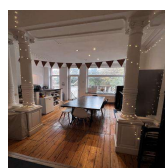


Photo 79

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Aucun problème particulier

CUISINE

91.67%

Vues d'ensemble

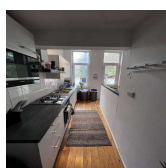


Photo 80

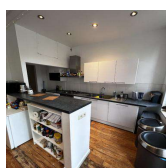


Photo 81

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Aucun problème particulier

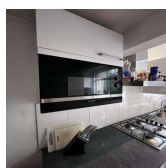


Photo 82



Photo 83



Photo 84

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

75%

Vues d'ensemble

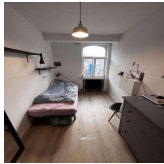


Photo 85

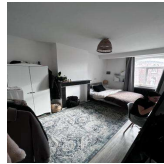


Photo 86

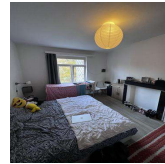


Photo 87



Photo 88

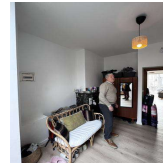


Photo 89

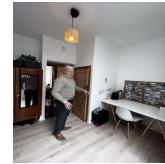


Photo 90

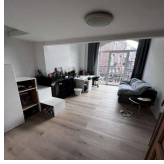


Photo 91

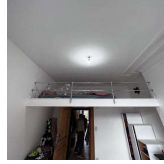


Photo 92



Photo 93

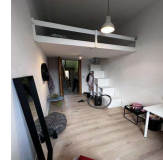


Photo 94

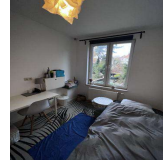


Photo 95

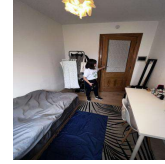


Photo 96



Photo 97

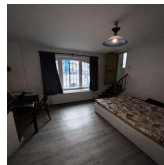


Photo 98

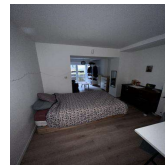


Photo 99

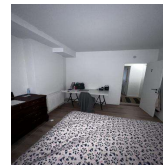


Photo 100



Photo 101

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

Entretien nécessaire

Chambre Avant gauche combles :

Traces d'humidité dans le coin supérieur gauche coté façade, cela proviendrait nous soupçonnons un nœud thermique à cet endroit le manque de ventilation a pu provoquer des traces de condensation, les murs sont relativement secs.

Chambre avant droite combles :

Traces d'humidité dans le coin supérieur droit coté façade, le problème ici semble plus marqué mais le mur est également sec au toucher et l'indice détecté est bas. L'amélioration de la ventilation pourra atténuer le problème.



Photo 102

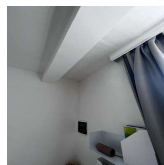


Photo 103



Photo 104

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

95%

Vues d'ensemble

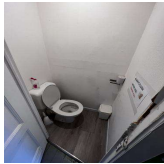


Photo 105

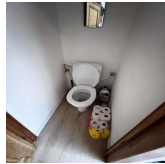


Photo 106



Photo 107



Photo 108

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) ?

Entretien nécessaire

Tous les espaces Wc possèdent une ventilation mécanique, celle-ci n'est pas automatique, une amélioration pourra être apportée le cas échéant. Voir 5.3

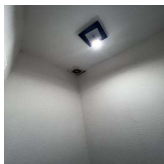


Photo 109

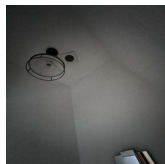


Photo 110

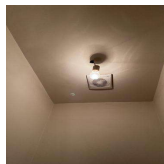


Photo 111

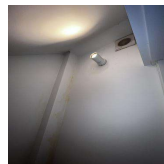


Photo 112

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

85%

Vues d'ensemble

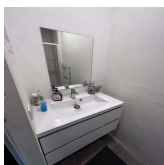


Photo 113



Photo 114

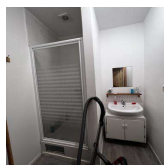


Photo 115



Photo 116

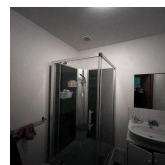


Photo 117

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Entretien nécessaire

Toutes les salle de douches possèdent une ventilation mécanique, celle-ci n'est pas automatique, une amélioration pourra être apportée le cas échéant. Voir 5.3

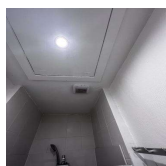


Photo 118



Photo 119

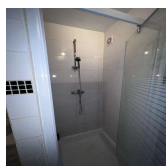


Photo 120

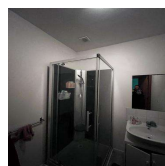


Photo 121

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

Aucun problème particulier

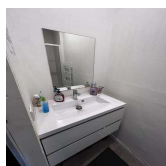


Photo 122



Photo 123



Photo 124

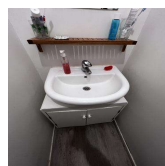


Photo 125



Photo 126

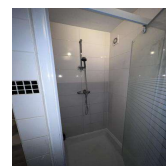


Photo 127

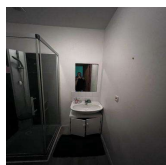


Photo 128

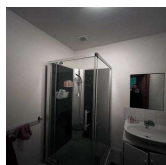


Photo 129

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

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

68.75%

HALLS & ESCALIERS

58.33%

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

Entretien nécessaire

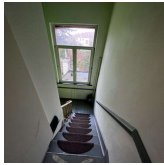


Photo 130

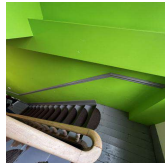


Photo 131

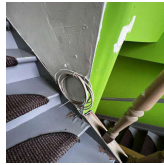


Photo 132

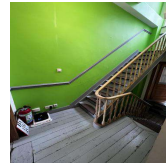


Photo 133

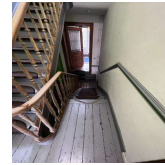


Photo 134

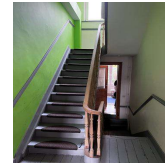


Photo 135

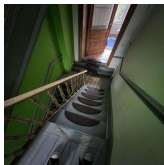


Photo 136

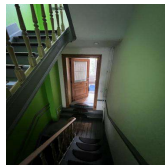


Photo 137

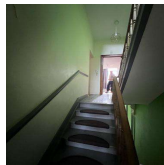


Photo 138

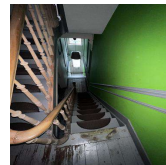


Photo 139

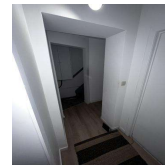


Photo 140

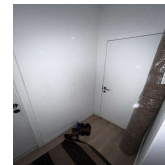


Photo 141

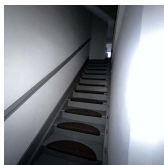


Photo 142

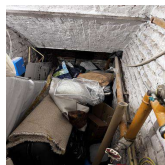


Photo 143

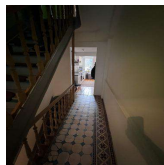


Photo 144

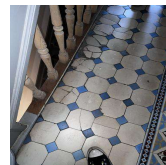


Photo 145

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Problème(s) mineur(s)

La rampe est légèrement bancal en certains points, afin d'assurer la sécurité des occupants il est important de prévoir un entretien de celle-ci. Un remplacement est possible mais le budget sera alors bien plus conséquent. (+/-200euro/mct)

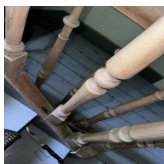


Photo 146

GRENIER & COMBLES

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

structurels ou d'humidité ?

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

Non-Applicable

CAVE

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

Non

GARAGE INTÉRIEUR

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

Non

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

Aucun problème particulier



Photo 147

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

82.14%

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



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



Photo 148

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

Aucun problème particulier

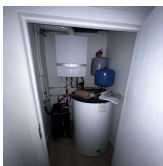


Photo 149

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

Aucun problème particulier



Photo 150

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)

Entretien nécessaire

Dans l'ensemble le système a été entretenu par le propriétaire précédent et est fonctionnel. Celui-ci doit malgré tout être revu et amélioré afin de l'adapter aux normes actuelles. Nous retrouvons en certains endroits des câbles à nu, pendants, une révision du circuit sera à effectuer après passage du certificateur électrique dans tout le bâtiment.



Photo 151



Photo 152

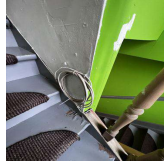


Photo 153

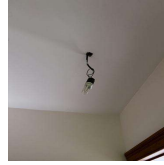


Photo 154

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

Nous n'avons pas pu visiter les combles mais nous suspectons ceux-ci insuffisamment isolé au niveau des versants de toiture. Une couche de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais bien sur sans oublier le coût (+/-150€/m² pour un crépi isolé) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison et les possibilités urbanistique).

Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Le système de chauffage et d'ECS présente vraisemblablement un niveau de performance satisfaisant actuellement mais leur remplacement à moyen terme par un système encore plus performant à mix énergétique (solaire/électrique/géothermique) permettra de réaliser des économies d'énergie.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Bien situé, à proximité du centre de Bruxelles, le bâtiment est dans un bon état général et a été bien entretenu.

Au niveau technique général, une révision sera nécessaire afin d'améliorer le bâtiment tant au niveau électrique que de la salubrité.

Nous recommandons au propriétaire de faire appel à un auditeur énergétique et à un architecte qui disposent des connaissances techniques et légales pour organiser ces travaux en fonction des besoins et des budgets disponibles.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61

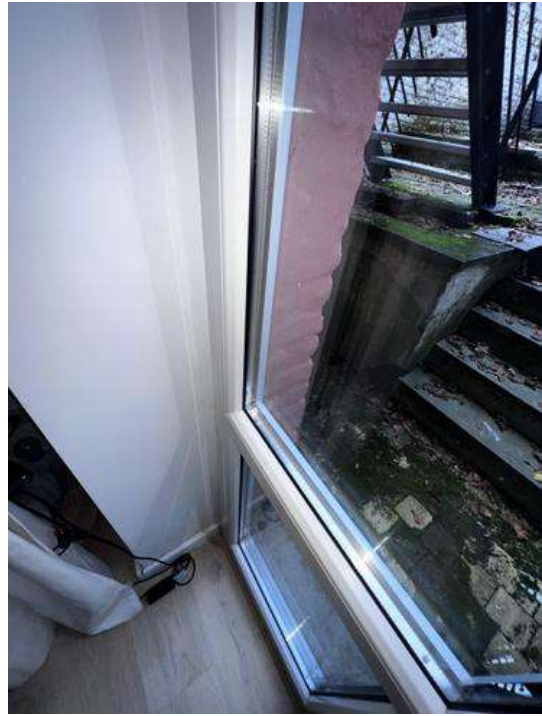


Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98



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

[PEB.pdf](#)

[Rapport electrique.pdf](#)

[Controle instalation gaz.pdf](#)