

Habitation inspectée

rue du Roetaert , 138 - 1180 uccle

En date du  
14/04/2023

[>> 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

**Lorenzo Raschella - 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 **14/04/2023**

Logement inspecté  
**rue du Roetaert , 138 - 1180 uccl**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Maison très saine mais qui n'a pas encore subi de mue énergétique. Des travaux seront à prévoir afin de la conformer aux normes actuelles en matière de PEB.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :  
La maison n'a aucun dispositif permettant de réduire les consommations énergétiques.

En fonction du budget, il faudra voir où seront mises les priorités (rénovation intérieure et/ou extérieure).

Nous conseillons toutefois de mettre la priorité sur l'isolation de la toiture avant celle des murs et le remplacement des châssis plus anciens.

Au niveau des techniques, nous conseillons de revoir le chauffage et la ventilation de la maison.

---

**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)

3837 / rue du Roetaert , 138 - 1180 uccl

Complete

Score

94.74%

Numéro de dossier

3837

Visite réalisée le

14.04.2023 13:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

rue du Roetaert , 138 - 1180 uccl

### INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2

Type du bâtiment

Maison mitoyenne comprenant un Roc, un étage et des combles aménagés.

Année de construction / rénovation

Non communiqué

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

**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 ?**

Aucun problème particulier

**1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES**

100%

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

Disponible, sans remarque particulière

Voir rapport Certinergie - le bâtiment est classé G avec une consommation estimée à 358 kWh(m2. an) ce qui correspond à un bâtiment très énergivore. Etant donné la présence de 2 maisons mitoyennes chauffées, ce label est celui d'une maison qui ne comprend aucune isolation.

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

Disponible, sans remarque particulière

Voir rapport Certinergie du 17/04/2023 sans remarque.

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

Non-Applicable

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

Disponible, sans remarque particulière

L'agent immobilier que l'étanchéité de la cuve à mazout a été vérifiée étanche.

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

Disponible, sans remarque particulière

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

94.44%

### ACCÈS & SITUATION

91.67%

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

Aucun problème particulier



Photo 3

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

Entretien nécessaire

Léger entretien à prévoir. La présence de mousses au niveau des joints de clinckers peut à terme provoquer des décollements du revêtement.



Photo 4

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

Aucun problème particulier

## ABORDS

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Le cimentage du petit muret extérieur présente de petites fissures superficielles. Il faudra dans un délais maximum de 5 ans refaire ce cimentage pour maintenir une bonne protection du muret. En attendant une bonne peinture extérieure peut faire office de protection dans le temps. Prévoir un budget de maximum 500-1.000 euros pour refaire le muret.



Photo 5



Photo 6

## PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Non



Photo 7

## STRUCTURES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 8

**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 ?**

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

**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 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

Nous avons trouvé un seul endroit où un petit problème d'humidité est suspecté - voir au niveau du living. Pour le reste l'habitation est saine et ne présente aucun problème particulier.



Photo 9

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

85%

### MURS & PAREMENTS

91.67%

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

Aucun problème particulier



Photo 10



Photo 11



Photo 12

#### 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 ?

Entretien nécessaire

A divers endroits une petite retouche ou une petite réparation superficielle pourrait être effectuée mais globalement les revêtements de façade sont en bon état et peuvent être maintenues en état sans problème.

A voir si une rénovation énergétique ne sera pas envisagée via la pose d'isolation sur les murs de façade actuel.

## TOITURE

83.33%

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

Aucun problème particulier

La toiture ente présente globalement aucune faiblesse structurelle visible.



Photo 13



Photo 14

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

Problème(s) mineur(s)

Si majoritairement les tuiles sont en bon état, nous avons repérée une tuile felée non loin de l'avaloir de la corniche en façade avant (côté gauche - en regardant la maison de la rue).



Photo 15

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

Aucun problème particulier

L'ensemble est en bon état, nous n'avons pas pu contrôler l'état des joints au-dessus des solins posés sur les mitoyens.



Photo 16



Photo 17

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87.5%

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

Entretien nécessaire

Les gouttières avant et arrière présentent beaucoup de déchets végétaux notamment au droit des avaloirs. Ceci risque d'obturer l'avaloir. Attention en cas de rétention d'eau des végétaux pourraient y prendre racines et perforer localement la membrane. Nettoyer régulièrement les gouttières permet d'éviter ce genre de problème.



Photo 18



Photo 19

#### 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

75%

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

Problème(s) mineur(s)

Les châssis et leur degré d'isolation

- 1) Les châssis en façade avant sont de nouvelles générations avec double vitrage 1.1.
- 2) En façade arrière, ce sont d'anciens châssis en bois dans lesquels on est venu placer un double vitrage. Ces châssis présentent donc un facteur d'isolation moins important.
- 3) Au niveau des caves, ce sont de vieux châssis avec un simple vitrage qu'il faudrait remplacer dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Attention, aucune grille d'aération n'est actuellement présente dans les châssis. Il faudra y penser en cas de rénovation énergétique de l'habitation.

==> Budget à prévoir en fonction des remplacements de châssis et de la potentielle isolation de la maison.

## Remarques

Le châssis du premier au niveau de la chambre ne présente pas toutes les garanties de sécurité, nous préconisons de placer une poignée à clé afin de sécuriser son ouverture. Budget inférieur à 500 euros.

Il faudrait refaire un joint étanche au niveau de la jonction entre la maçonnerie et les châssis en façade avant à la jonction des panneaux. Budget inférieur à 500 euros.

Les vélux présentent des traces de condensation intérieures ce qui indiquent que la coupure thermique n'est plus efficace. Il faudrait au minimum remplacer les vitrages mais nous conseillons plutôt de remplacer les vélux dans le cadre d'une rénovation complète de la toiture avec la pose d'une isolation en toiture.



Photo 20



Photo 21



Photo 22

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

Aucun problème particulier

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

96.15%

### 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 ?**

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

Nous n'avons pas vu de détecteur d'incendie dans l'habitation. Nous conseillons d'en placer un par niveau.

## LIVING / SALON(S)

83.33%

### Vues d'ensemble

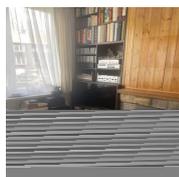


Photo 23

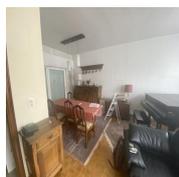


Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28

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

Problème(s) mineur(s)

Le niveau du sol étant inférieur à celui de la terrasse, il s'avère qu'il y a un peu d'humidité en-dessous du châssis coulissant côté gauche. Via l'humidimètre, nous constatons un taux d'humidité trop élevé dans le parquet en bois. On constate également à cet endroit un léger décollement du parquet. Il faudrait surtout vérifier l'étanchéité à l'extérieur du mur sous le coulissant pour empêcher l'humidité. Il s'agit d'un problème très localisé.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

## CUISINE

100%

### Vues d'ensemble



Photo 29



Photo 30



Photo 31

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

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

100%

### Vues d'ensemble



Photo 32

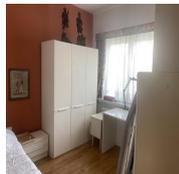


Photo 33

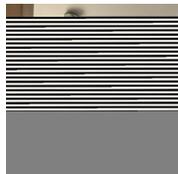


Photo 34



Photo 35

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

## SANITAIRES WC

100%

### Vues d'ensemble



Photo 36



Photo 37

**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) ?**

Aucun problème particulier

La ventilation naturelle est actuellement assurée via une fenêtre qui doit être ouverte manuellement. Dans le cadre d'une rénovation énergétique, nous conseillons vivement de placer une ventilation mécanique dans tous les locaux humides (WC, SDB, buanderie,...)

**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

100%

### Vues d'ensemble



Photo 38



Photo 39

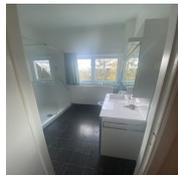


Photo 40

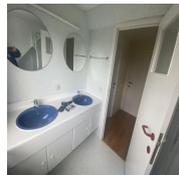


Photo 41



Photo 42



Photo 43

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

La ventilation naturelle est actuellement assurée via une fenêtre qui doit être ouverte manuellement. Dans le cadre d'une rénovation énergétique, nous conseillons vivement de placer une ventilation mécanique dans tous les locaux humides (WC, SDB, buanderie,...)

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

Aucun problème particulier

On constate que le carrelage mural a été endommagé lors de la pose de nouvelles canalisations pour le lavabo au 1er étage.

---

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

Aucun problème particulier

## 6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

100%

### HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier

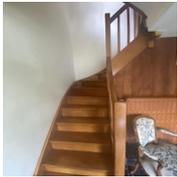


Photo 44



Photo 45



Photo 46

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

### GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier

Nous avons testé à l'humidimètre les bois de charpente et ceux-ci étaient tous très sec. Il n'y a donc pas d'infiltration récente. Néanmoins les traces visibles sur le bois démontre qu'il y a eu des soucis d'infiltrations par le passé. Il n'y a probablement pas de sous-toiture sous les tuiles.

Nous conseillons une rénovation complète de la toiture avec pose d'isolation pour améliorer l'isolation de la maison.



Photo 47



Photo 48



Photo 49

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

### CAVE

100%

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

Oui

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

Aucun problème particulier

Les caves sont saines et ne présentent aucun désordre dû à l'humidité.



Photo 50



Photo 51

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

Aucun problème particulier

La ventilation naturelle est assurée via des fenêtres. Attention en cas de remplacement des ces vieux châssis à maintenir des entrées d'air suffisante et de prévoir une bonne ventilation de l'ensemble des caves.

#### 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



Photo 52

#### 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

85.71%

**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

Nous conseillons à terme un remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière au gaz à condensation pour augmenter les rendements et améliorer la PEB de l'habitation.



Photo 53



Photo 54

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

Aucun problème particulier

Pas de soucis en général mais installation vieillissante - présence de vannes non thermostatique par endroit. Nous conseillons de revoir le chauffage en cas de rénovation intérieure de la maison.

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

Aucun problème particulier

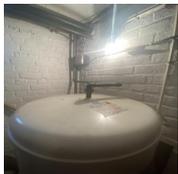


Photo 55

### 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

Rapport sans remarque.

### 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**

La maison n'a aucun dispositif permettant de réduire les consommations énergétiques.

En fonction du budget, il faudra voir où seront mises les priorités (rénovation intérieure et/ou extérieure).

Nous conseillons toutefois de mettre la priorité sur l'isolation de la toiture avant celle des murs et le remplacement des châssis plus anciens.

Au niveau des techniques, nous conseillons de revoir le chauffage et la ventilation de la maison.

---

### **Avis général et conseils de l'inspecteur**

Maison très saine mais qui n'a pas encore subi de mue énergétique. Des travaux seront à prévoir afin de la conformer aux normes actuelles en matière de PEB.

---

## 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

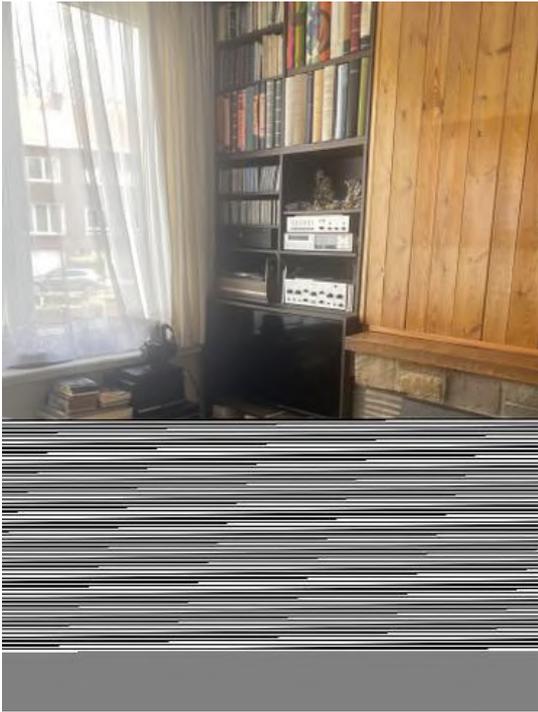


Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33

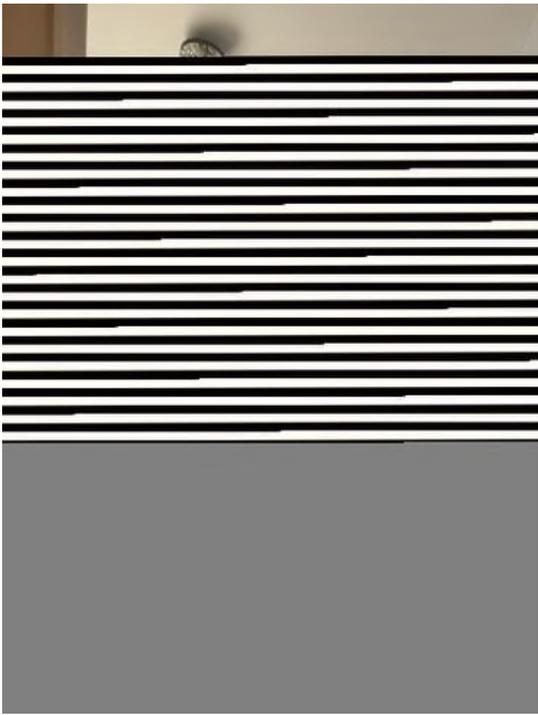


Photo 34



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