



SCORE IMMOPASS



Bâtiment inspecté

Knokkestraat 435, 8301 Knooke-Heist

[>> Accès au rapport interactif](#)

A la date du
18/11/2022



L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

(Toiture, murs extérieurs, charpente et portes, évacuation des eaux, ...)



SALLE DE VIE

(Erreurs structurelles, humidité perçue, aptitude, état et fonctionnement ...)



LOCAUX SECONDAIRES

(Couloirs et escaliers, sous-sols, charpente et grenier, locaux techniques, ...)



ENVIRONNEMENT & ACCÈS

(Installations de sécurité, construction, clôtures, entretien de la végétation, ...)



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

(Humidité, présence d'amiante, pourriture du bois, termites, ...)



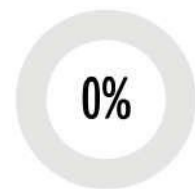
DISPOSITIONS TECHNIQUES

(Chauffage, système d'eau chaude, électricité, entretien technique, ...)



SITUATION URBAINE

(Zone inondable, pollution sonore, zonage, permis de construire, ...)



CERTIFICATS OBLIGATOIRES

(Certificats énergétiques, conformité électrique, réservoir mazout, sol, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'un audit visuel technique sur plus de 80 points de contrôle par un professionnel neutre et indépendant.

INSPECTEUR CERTIFIÉ DES BIENS IMMOBILIERS

?

Tinneke Devilder - Architecte

IMMOPASS est une société indépendante d'audit immobilier.

Plus d'informations sur www.immopass.eu

COMMENT LIRE LES RÉSULTATS



Globale score opgemaakt door de verrekening van punten van de afzonderlijke thematische controles

Geen probleem : 1 punt

Noodzakelijk onderhoud : 0,75 punt

Klein probleem : 0,5 punt

Belangrijk probleem : 0 punten

Minstens 1 controlepunt vertoont een **belangrijk probleem**.

Bâtiment inspecté

A la date du 18/11/2022

Knokkestraat 435, 8301 Knooke-Heist

[>> Accès au rapport interactif](#)

Le bâtiment est en assez bon état. De nombreux travaux de rénovation ont déjà été effectués. Les problèmes d'humidité dans l'appartement supérieur et inférieur doivent être résolus pour éviter d'autres dommages. Le mieux serait de doter les zones sanitaires d'une ventilation. Le problème de mousse sur la façade arrière doit être résolu pour éviter d'autres dommages.

NOTES

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante effectuée par un architecte expérimenté reconnu par ImmoPass.

Les prévisions budgétaires figurant dans ce rapport sont fournies à titre d'information uniquement et ne constituent pas des estimations. Il est recommandé d'établir un cahier des charges pour tout ou partie des travaux à réaliser et d'analyser les offres reçues. Les estimations sont hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, uniquement de manière visuelle. Par conséquent, ce rapport ne peut garantir l'absence totale de défauts techniques cachés.



Audit technique (classique-BE-NL)

3035/Knokkestraat435,8301Knokke-Heist

Compléter

Score

85.16%

Numéro de dossier

3035

Visionnage effectué à

18.11.202210:00CET

Inspecteur(s) approuvé(s) de l'ImmoPass

TinnekeDeVilder

Adresse du bâtiment

Knokkestraat435,8301Knokke-Heist

INFORMATIONS SUR LE BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo1

Type de bâtiment

Immeuble d'habitation composé de 3 étages avec un appartement à chaque étage.

Année de construction/rénovation

inconnu

1a.INFORMATIONS SUR LE CONSEIL MUNICIPAL

50%

1.1-Dans quelle zone du plan de zonage la maison est-elle située ?

Zone résidentielle

1.2 Le logement se trouve-t-il dans une zone acoustique particulière/de pollution sonore ?

Petit problème

Le bâtiment est situé sur une route la mieux pressée avec un niveau de bruit moyen (pendant une période de 24 heures) de 71dB.

1.3Le logement est-il situé dans une zone inondable ?

Non applicable

1.4Les permis de construire ont-ils été délivrés ? Sont-ils en accord ?

Vérification impossible

1b.CERTIFICATIONS REQUISES	0%
1.5 - Le certificat CPE a-t-il été délivré et est-il valide ?	Indisponible
1.6 - Le certificat d'électricité a-t-il été délivré et est-il conforme ?	Indisponible
1.7 - Le certificat de conformité de l'usine à gaz a-t-il été délivré et est-il conforme ?	Indisponible
1.8 - Le certificat de conformité de la citerne Demazalt a-t-il été délivré et est-il conforme ?	Non applicable
1.9 - L'analyse du sol a-t-elle été délivrée et est-elle conforme ?	Indisponible

2.ACCÈS, ENVIRONNEMENT ET PLANTATIONS

75%

SITUATION D'ACCÈS

66.67%

2.1 - L'accès est-il facile et sûr ?



Photo2

2.2 - Les sentiers pédestres en mouvement sont-ils en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

2.3 Y a-t-il des structures/bâtiments ou des logements dans le voisinage qui pourraient poser problème ?

Problèmes spécifiques aux gènes

AUTOUR DE LA MAISON

100%

2.4Y a-t-il de l'eau stagnante en contact avec le bâtiment ? Y a-t-il un système de drainage en place ?

Problèmes spécifiques aux gènes

2.5Les chemins du site sont-ils bien conçus ?

Non applicable

2.6La clôture (barrières, murs,...) est-elle en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

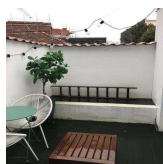


Photo3

PLANCHER

2.7Les plantations du jardin ont-elles été entretenues et sont-elles dans un état acceptable ?

Non applicable

2.8Y a-t-il des arbres ou des plantes grimpantes qui pourraient poser problème à la structure du bâtiment ?

Non applicable

2.9Des arbres ou des haies protégés ou remarquables sont-ils présents sur le site ?

Non

ANNEXES

50%

2.10 - Y a-t-il eu des conclusions concernant la terrasse ?

Petit problème

Dans l'angle arrière droit de la terrasse du rez-de-chaussée, le joint est fissuré, il est préférable de le colmater avec un mastic élastique pour éviter les infiltrations d'humidité.

Le film de la terrasse est décollé au niveau de la porte de la terrasse dans la salle de bain, également au même niveau du sol, ce qui provoque des infiltrations d'eau dans le mur. Ce film devrait être fixé (collé) à la façade et scellé avec un profilé et le reste de la terrasse.

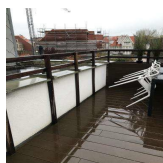


Photo4

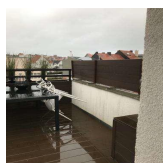


Photo5

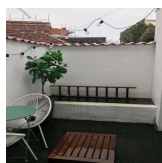


Photo6

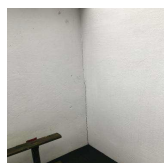


Photo7

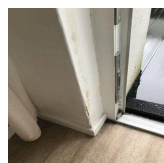


Photo8

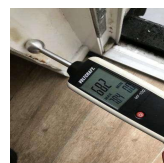


Photo9

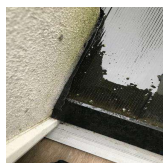


Photo 10

2.11Y a-t-il des conclusions concernant la véranda ?

Non applicable

2.12 - Y a-t-il eu des constatations relatives à la remise ?

Non applicable

2.13 - Y a-t-il eu des constatations concernant le(s) garage(s) périphérique(s) ?

Non applicable

2.14 - Y a-t-il eu des constatations concernant l'abri pour voiture ?

Non applicable

2.15 - Y a-t-il eu des réalisations concernant la piscine ?

Non applicable

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT	100%
3.1 - Y a-t-il une suspicion d'amiante dans le bâtiment ?	Problèmes spécifiques aux gènes
3.2 - Y a-t-il des signes de champignons domestiques dans le bâtiment ?	Problèmes spécifiques aux gènes
3.3 - Y a-t-il une suspicion de tuyaux en plomb ?	Problèmes spécifiques aux gènes
3.4 - Y a-t-il une humidité générale dans le bâtiment ?	Problèmes spécifiques aux gènes
3.5 - L'humidité de l'air est-elle plus importante dans le bâtiment ?	Problèmes spécifiques aux gènes

4.À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

95.46%

Aperçus



Photo11



Photo 12



Photo 13



Photo14



Photo 15



Photo 16

MURS ET PLAFONDS

91.67%

4.1 La structure du bâtiment présente-t-elle des signes d'inclinaison anormale ?

Problèmes spécifiques aux gènes

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

Problèmes spécifiques aux gènes

4.3. Revêtement de façade et de mur ?

Besoin de maintenance

La façade arrière présente une formation de mousse, qu'il est préférable d'enlever et de traiter avec la peinture Thermosan de Caparol ou une peinture similaire. €/m2.



Photo 17



Photo18



Photo19

DAK

100%

4.4 La faiblesse présente-t-elle des signes d'anabnormalknik ou de faiblesse ?

Problèmes spécifiques aux gènes

4.5 La couverture du toit est-elle en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

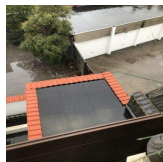


Photo20

4.6 La tuile, le plomb de couverture, la couche supérieure du toit et la cheminée sont-ils en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

SYSTÈME DE DRAINAGE DES EAUX PLUVIALES

100%

4.7 - Les gouttières et les descentes pluviales se détériorent-elles ?

Problèmes spécifiques aux gènes



Photo21



Photo 22

4.8 - Le système de drainage est-il construit de manière adéquate et à une distance suffisante du bâtiment ?

Problèmes spécifiques aux gènes

4.9 Existe-t-il un système de collecte des eaux de pluie ?

Problèmes spécifiques aux gènes

CHARPENTE ET PORTES EXTÉRIEURES

87.5%

4.10 - La charpente, le bois et le vitrage extérieur se détériorent-ils ?

Besoin de maintenance

La peinture de la fenêtre supérieure de la salle de bains doit être rafraîchie pour éviter l'usure du profilé.



Photo23

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

Problèmes spécifiques aux gènes



Photo24

5.PARTIES RÉSIDENTIELLES

92.31%

ASPECTS GÉNÉRAUX

87.5%

5.1 Dans la salle de séjour, y a-t-il des indications que les sols, les murs ou les plafonds ne sont pas d'aplomb ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.2 Le bâtiment présente-t-il des signes de fissures ou de faiblesses aux murs ou aux plafonds structurels ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.3-Forcer les zones résidentielles dans des conditions d'hygiène inadéquates ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.4Des détecteurs de fumée sont-ils présents dans les zones requises ?

Petit problème

Des détecteurs de fumée sont prévus dans les appartements eux-mêmes.

SALON/SALLE À MANGER

83.33%

Aperçus



Photo25

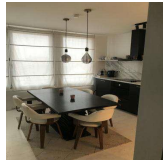


Photo26

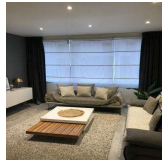


Photo27

5.5Y a-t-il des indications de défauts structurels ou d'humidité sur les sols, les murs ou les plafonds ?

Petit problème

Dans l'appartement situé à l'étage supérieur, il y a un problème au niveau de la paroi des grilles de ventilation de la façade. Lors de la visite, la cause de ce problème n'a pas pu être détectée, il faut poursuivre les investigations.

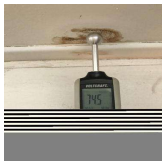


Photo28



Photo29



Photo30

5.6Les fenêtres et les portes fonctionnent-elles et sont-elles en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.7 - L'équipement existant fonctionne-t-il et est-il en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

CUISINE

100%

Aperçus

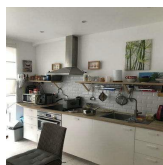


Photo31

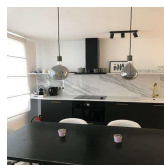


Photo32



Photo33

5.8Y a-t-il des indications de défauts structurels ou d'humidité sur les sols, les murs ou les plafonds ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.9-Les fenêtres et les portes fonctionnent-elles et sont-elles en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.10-Les appareils encastrés (four, cuisinière, réfrigérateur,...) fonctionnent-ils et sont-ils en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

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

Problèmes spécifiques aux gènes

5.12 - Les tuyaux d'évacuation souffrent-ils de ruptures, d'humidité ou de rouille ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.13 - Les meubles de la cuisine sont-ils correctement installés et en bon état général ?

Problèmes spécifiques aux gènes

CHAMBRES&DRESSING

100%

Aperçus



Photo34

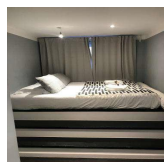


Photo35

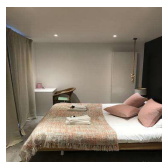


Photo36



Photo37

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

Problèmes spécifiques aux gènes

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

Problèmes spécifiques aux gènes

5.16L'équipement existant fonctionne-t-il et est-il en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

SANITAIRE/WC

90%

Aperçus



Photo38



Photo39

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

Problèmes spécifiques aux gènes

5.18-Les fenêtres et les portes fonctionnent-elles et sont-elles en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.19 - La ventilation est-elle adéquate (extraction naturelle ou mécanique) ?

Petit problème

Seulement dans la salle de bains du 1er étage, je me souviens que les machines à coudre sont des machines à laver. Il est préférable de prévoir une extraction (contrôlée par la demande) dans toutes les zones sanitaires, car ces zones sont très compactes et utilisées. Coût estimé 750€/st.

5.20 - Les canalisations et les installations sanitaires souffrent-elles de ruptures, d'humidité ou de rouille ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.21 - Les installations sanitaires ont-elles été correctement confirmées et sont-elles en bon état général ?

Problèmes spécifiques aux gènes

SALLE DE BAINS/DOUCHE

90%

Aperçus

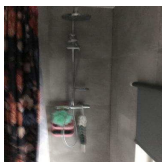


Photo40



Photo41

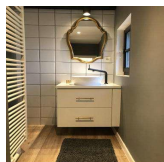


Photo42

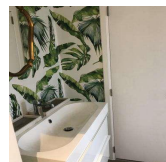


Photo43

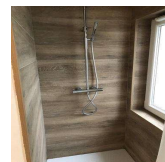


Photo44

5.22 - Les sols, les murs ou les plafonds présentent-ils des signes de défauts structurels ou d'humidité ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.23 Les fenêtres et les portes fonctionnent-elles et sont-elles en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.24 - La ventilation est-elle adéquate (ventilation naturelle ou mécanique) ?

Petit problème

Seulement dans la salle de bains du 1er étage, je me souviens que les machines à coudre sont des machines à laver. Il est préférable de prévoir une extraction (contrôlée par la demande) dans toutes les zones sanitaires, car ces zones sont très compactes et utilisées. Coût estimé 750€/st.

5.25-Les canalisations et les installations sanitaires souffrent-elles de ruptures, d'humidité ou de rouille ?

Problèmes spécifiques aux gènes

5.26 Les installations sanitaires ont-elles été correctement confirmées et sont-elles en bon état général ?

Problèmes spécifiques aux gènes

6.INSTALLATIONS TECHNOLOGIQUES SECONDAIRES

100%

HALLS&TRAPS

100%

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

Problèmes spécifiques aux gènes

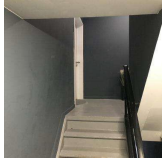


Photo45



Photo46

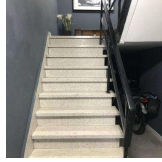


Photo47

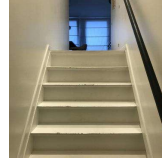


Photo48

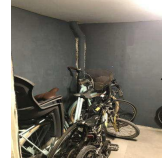


Photo49

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

Problèmes spécifiques aux gènes

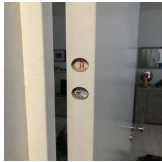


Photo50

6.3 - Les rampes d'escalier sont-elles sûres et en bon état ?

Problèmes spécifiques aux gènes

GRENIER ET VIDE SANITAIRE

6.4 - La charpente présente-t-elle des signes de faiblesses visibles, un coude ou une moisissure ?

Non applicable

6.5 - Les sols, les murs ou les plafonds présentent-ils des signes de défauts structurels ou d'humidité ?

Non applicable

6.6 Les fenêtres et les portes fonctionnent-elles et sont-elles en bon état ?

Non applicable

BOÎTE

La maison a-t-elle un sous-sol ?

Non

GARAGE INDOOR

100%

La maison dispose-t-elle d'un garage intérieur ?

Non

6.12 - D'autres particularités ont-elles été établies dans les classes paires ?

Problèmes spécifiques aux gènes

7.INSTALLATIONS TECHNIQUES

85.71%

Remarque : les performances de l'équipement technique sont évaluées dans le cadre du certificat CPE. Les commentaires du présent rapport fournissent des informations supplémentaires.



par rapport à la qualité de la mise en œuvre, la mise en œuvre en fonction de la fonctionnalité du site équipement.

7.1 Existe-t-il des preuves de l'entretien régulier des équipements techniques ?

Indisponible

7.2 Le système de chauffage fonctionne-t-il et est-il en bon état général ?

Problèmes spécifiques aux gènes



Photo51

7.3 Le système d'eau chaude fonctionne-t-il et est-il en bon état général ?

Problèmes spécifiques aux gènes

7.4 La conduite d'eau ou le compteur d'eau présentent-ils des signes de défauts particuliers ?

Problèmes spécifiques aux gènes

7.5 - Les égouts sont-ils présents et fonctionnent-ils ?

Problèmes spécifiques aux gènes

7.6 L'ensemble du système électrique (compteur, équipement des boîtes à fusibles) est-il en bon état général et fonctionne-t-il ?

Problèmes spécifiques aux gènes



Photo52



Photo53

7.7-Les équipements techniques complémentaires (panneaux solaires, éoliennes, pompes de relevage,...) fonctionnent-ils et sont-ils en bon état ?

Non applicable

8. AUDIT ÉNERGÉTIQUE

8.0 - Un audit énergétique du bâtiment a-t-il été demandé ?

Non

CONCLUSIONS PARTICULIÈRES

Observations générales et avis de l'inspecteur

Le bâtiment est en très bon état et a déjà fait l'objet de travaux de rénovation dans l'ensemble du bâtiment. Les problèmes d'humidité dans les appartements supérieurs et inférieurs doivent être résolus pour éviter d'autres dommages.

Les zones sanitaires peuvent être ventilées au mieux. Le problème de mousse sur la façade arrière peut exister pour éviter d'autres dommages.

Annexe



Photo1



Photo2



Photo3



Photo4



Photo5



Photo6



Photo7



Photo8



Photo9



Photo 10



Photo11



Photo12



Photo 13



Photo14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo18



Photo19



Photo20



Photo21



Photo 22



Photo23



Photo24



Photo25



Photo26



Photo27



Photo28



Photo29



Photo30



Photo31



Photo32



Photo33



Photo34



Photo35



Photo36



Photo37



Photo38



Photo39



Photo40



Photo41



Photo42



Photo43



Photo44



Photo45



Photo46



Photo47



Photo48



Photo49



Photo50



Photo51



Photo52



Photo53