



Habitation inspectée

Avenue de Gasperi , 4 - 1340 Ottignies

En date du
05/04/2023



>> [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

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 **05/04/2023**

Logement inspecté
Avenue de Gasperi , 4 - 1340 Ottignies

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Maison saine mais qui nécessite une rafraichissement général.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :
Nous recommandons de changer les châssis et les vitrages en premier lieu en prévoyant des grilles d'aération qui permettront une bonne ventilation des locaux en cas de rénovation énergétique.

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)

3723 / Avenue de Gasperi , 4 - 1340 ottignies

Complete

Score

87.19%

Numéro de dossier

3723

Visite réalisée le

05.04.2023 14:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

Avenue de Gasperi , 4 - 1340 ottignies

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Type du bâtiment

Maison 4 façades

Année de construction / rénovation

1988

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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 ?

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

60%

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

Disponible, sans remarque particulière

PEB C - voir rapport du 02/04/2023

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

Voir remarque rapport Certinergie du 23/03/2023

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

Indisponible

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

Indisponible

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

Disponible, sans remarque particulière

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

84.09%

ACCÈS & SITUATION

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Présence de mousses au droit des joints des dalles de trottoirs.

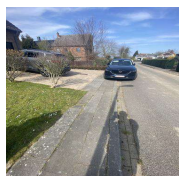


Photo 4

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

Aucun problème particulier

ABORDS

100%

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 ?

Aucun problème particulier

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 5



Photo 6

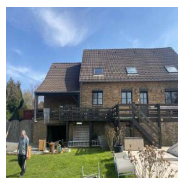


Photo 7

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) majeur(s)

L'étanchéité n'est plus assurée notamment au droit de la terrasse couverte. Nous pensons que cette terrasse devrait être refaite. On constate notamment au niveau du garage la présence d'eau au niveau du plafond et des hourdis. Il faut démonter le revêtement actuel, permettre une étanchéité et carrelé par-dessus ou alors déposer des dalles sur plots ou un caillebotis bois.

Il faut compter un budget de 400 euros qui comprend notamment la pose d'une isolation au-dessus du garage.

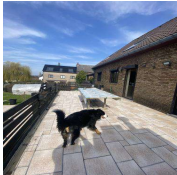


Photo 8

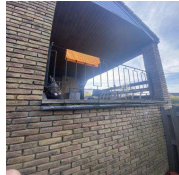


Photo 9



Photo 10

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

Aucun problème particulier

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 ?

Problème(s) mineur(s)

La piscine doit être nettoyée
La pompe à chaleur ne fonctionne plus.
Le trop-plein est relié à un puit perdu.
Le liner est ancien. prévoir un remplacement dans le futur.

Budget entre 5.000 -10.000 euros à prévoir



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

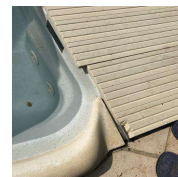


Photo 15



Photo 16



Photo 17

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

Le bâtiment est sec et très sain hormis le petit soucis d'humidité au niveau du garage dû au manque d'étanchéité de la terrasse.

En caves nous avons repris l'humidité au droit des blocs béton qui présentaient des traces humides mais l'humidimètre n'a relevé aucune zone problématique.



Photo 18



Photo 19



Photo 20

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

79.55%

MURS & PAREMENTS

83.33%

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Les murs sont peu isolés (4cm polystyrène extrudé) et ne correspondent plus aux normes actuelles mais nous n'avons relevé aucun problème particulier.

Attention les maçonneries extérieures ne sont pas rejointoyées ce qui pourrait constituer une source d'humidité même si ce n'est pas le cas actuellement.



Photo 21

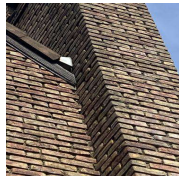


Photo 22

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

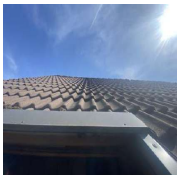


Photo 23

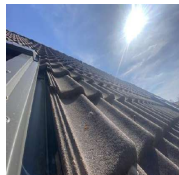


Photo 24



Photo 25

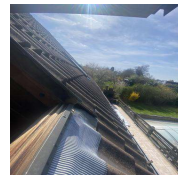


Photo 26



Photo 27

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

Aucun problème particulier

Nous n'avons pas pu vérifier la présence d'une sous-toiture sous les tuiles cependant toute la charpente est sèche et il n'y a aucune trace de coulée dans le grenier. Nous supposons donc qu'il y a bien une sous-toiture et qu'elle est en bon état.

L'isolation (12cm de laine de verre et pare-vapeur) est insuffisante au regard des normes actuelles mais a le mérite de déjà être présente.

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

Aucun problème particulier

Attention au manque de rejointoiement des maçonneries.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

75%

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

Entretien nécessaire

Prévoir un nettoyage des gouttières.

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

Problème(s) mineur(s)

Attention - un sterfput est plus bas que le niveau de raccordement de l'égouttage. Nous conseillons de le boucher définitivement pour éviter des inondations de caves par débordement.

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

Aucun problème particulier

Présence d'une citerne de 3.000 litres avec récupération pour l'alimentation des WC et du robinet extérieur + système by-pass sur l'eau de ville.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

50%

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

Problème(s) mineur(s)

Les châssis sont relativement ancien même si bien entretenu.

Il faudra envisager néanmoins un remplacement dans un délais de maximum 5 ans pour correspondre aux normes actuelles en matière d'isolation (U 1,1). Il faudra également que l'aspect aération soit pris en compte dans la perspective d'une transformation énergétique afin d'atteindre les performances demandées par la Région Wallonne à l'horizon 2050.

Les vélux devraient être remplacés, on constate déjà des traces d'humidité qui démontre que la condensation se fait en partie intérieure.



Photo 28

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

Problème(s) mineur(s)

La porte devra également être améliorée à l'horizon 2050

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

94.23%

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)

Placer un détecteur incendie à chaque niveau.

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 29

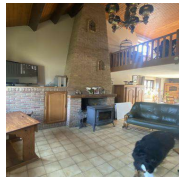


Photo 30

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 ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CUISINE

91.67%

Vues d'ensemble



Photo 31



Photo 32



Photo 33

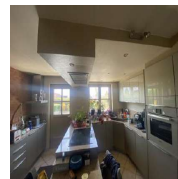


Photo 34

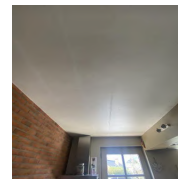


Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38

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

Problème(s) mineur(s)

On constate que le faux-plafond présente une légère fissuration dû notamment au fonctionnement d'une machine de cuisson à la vapeur. Problème mineur. Il faut réparer les petites fissures localement en plaçant un petit renfort au niveau du plafonnage et repeindre l'ensemble. Budget 30 euros/m2

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 39

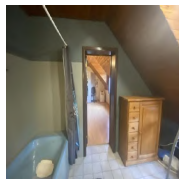


Photo 40

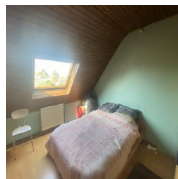


Photo 41

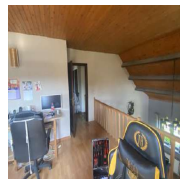


Photo 42

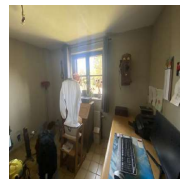


Photo 43

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

90%

Vues d'ensemble

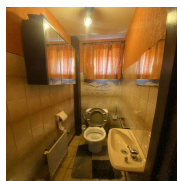


Photo 44

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) ?

Problème(s) mineur(s)

La ventilation est assurée par la fenêtre présente dans la pièce.
A terme et dans l'optique d'une rénovation énergétique, il faudra prévoir un système de ventilation mécanique dans le WC. Cout inférieur 1.000 euros.

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

L'ensemble est relativement vieillot mais ne présente pas de défaut majeur.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 45

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

Aucun problème particulier

Attention les lucarnes sont les points les plus faibles au niveau de l'habitation de la maison.
Toujours assurer une bonne ventilation des SDB pour éviter la condensation et la présence de moisissures.

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 est assurée par la fenêtre présente dans la pièce.
A terme et dans l'optique d'une rénovation énergétique, il faudra prévoir un système de ventilation mécanique dans la SDB. Cout inférieur 1.000 euros.

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

91.67%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

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



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49

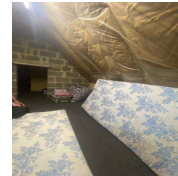


Photo 50

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

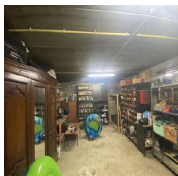


Photo 51



Photo 52

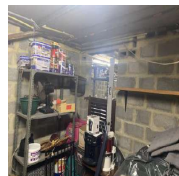


Photo 53

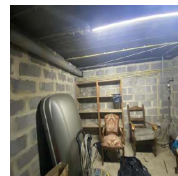


Photo 54

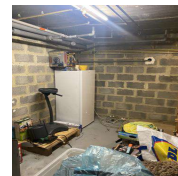


Photo 55

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

Aucun problème particulier

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

Ventilation naturelle - également assurée par le manque d'isolation et d'étanchéité de la maison. Attention une cas de rénovation énergétique.

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

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

50%

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

Oui



Photo 56

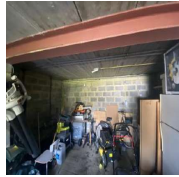


Photo 57



Photo 58

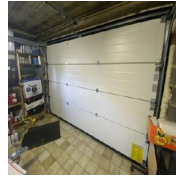


Photo 59

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

Problème(s) majeur(s)

Attention à l'humidité dans le plafond du garage du bas. Revoir l'étanchéité de la terrasse. Déjà repris par ailleurs.

Idéalement il faudra traiter la poutrelle métallique et remettre une bonne couche de peinture Rf en surface.

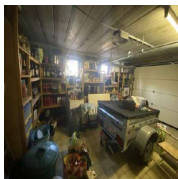


Photo 60

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

75%

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



7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

Disponible, sans remarque particulière

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

Problème(s) mineur(s)

Attention, il n'y a pas de vannes thermostatiques dans toutes les pièces et il y a un trou dans le radiateur de la chambre parentale.

Il faut isoler les canalisations en cave pour diminuer les pertes.

Prévoir un budget de 3.000 à 5.000 euros.

Idéalement si des travaux de décors intérieurs sont réalisés, nous recommandons le changement des canalisations de chauffage.



Photo 61

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

Problème(s) mineur(s)

Il faut isoler les canalisations en cave pour diminuer les pertes.

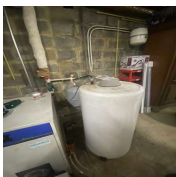


Photo 62

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Attention au problème de sterfput. Le niveau du bas des caves est inférieur à celui du raccordement. Il faut soit condamner les canalisations soit raccorder le tout à une pompe de rehausse pour les remonter au niveau du raccordement d'égouttage.

7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel

Entretien nécessaire

? (Hors remarques du Contrôle agréé)

L'électricité date de la construction. Voir rapport de réception par organisme agréé.



Photo 63

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 recommandons de changer les châssis et les vitrages en premier lieu en prévoyant des grilles d'aération qui permettront une bonne ventilation des locaux en cas de rénovation énergétique.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison saine mais qui nécessite un rafraîchissement général.

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

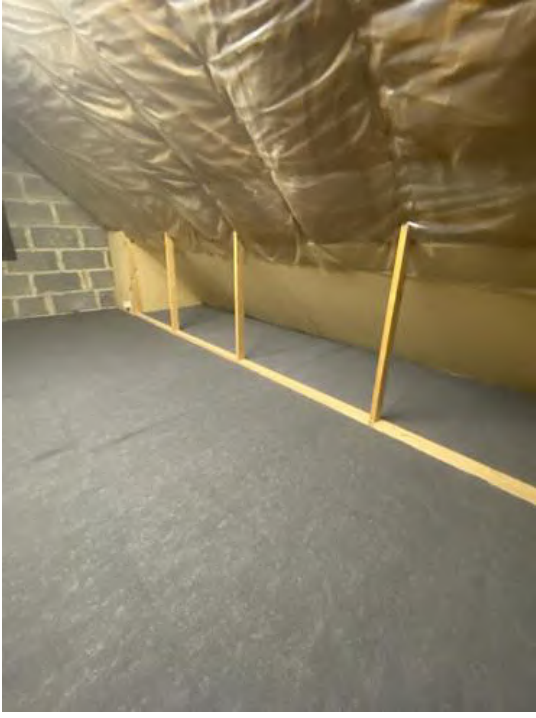


Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57

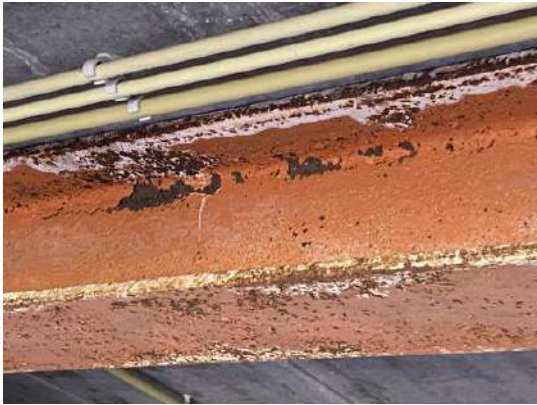


Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63