

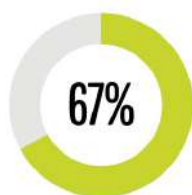


Habitation inspectée

boulevard Général Jacques, 78 - 1050 Ixelles

En date du  
06/06/2023

[>> 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

**Bernard Dailliet - 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**

Logement inspecté

Date de l'inspection **06/06/2023**

**boulevard Général Jacques, 78 - 1050 Ixelles**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Cet immeuble a conservé les qualités de son architecture dans les niveaux inférieurs.  
Les derniers étages n'ont pas encore été rénovés.  
Les infiltrations par les mitoyens doivent trouver réponse avant d'en entamer la rénovation à la hauteur des niveaux inférieurs.  
La régularisation de la situation urbanistique exigera des travaux lourds de protection contre les incendies.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :  
L'immeuble ne possède aucune isolation thermique.  
Le grenier sera le premier élément à isoler, suivi par les châssis qui ne l'ont pas encore été et ensuite par la façade arrière, par l'extérieur.  
La façade principale sera isolée par l'intérieur.

---

**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)

4106 / Bd Général Jacques 78 - 1050 Ixelles

Complete

Score

87.66%

Numéro de dossier

4106

Visite réalisée le

06.06.2023 11:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Bernard Dailliet, Architecte

Adresse du bâtiment

Bd Général Jacques 78 - 1050 Ixelles

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble

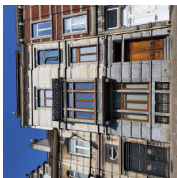


Photo 1

Type du bâtiment

Maison bourgeoise bruxelloise bel-étage type du début du XX<sup>e</sup> siècle, de style éclectique. Transformée en immeuble à appartements sans autorisation de l'administration de l'urbanisme. Fait partie d'une zone de protection comprenant la suite des immeubles 68 à 80, le 74 étant protégé.

Façade ravalée il y a peu, châssis double vitrage, corniche principale en bon état, corniche chien assis mérite un traitement



Photo 2

Année de construction / rénovation

1902 selon l'Inventaire du Patrimoine Architectural  
[https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Boulevard\\_Gaenaeral\\_Jacques/78/21307](https://monument.heritage.brussels/fr/Ixelles/Boulevard_Gaenaeral_Jacques/78/21307)

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

66.67%

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

Logement

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

Aucun problème particulier

La carte du bruit des avions situe le bâtiment dans une zone où il est inférieur à 15 dB(A).

### 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) avéré(s)

La division de l'immeuble en appartements n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

**1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES**

50%

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

Indisponible

**1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?**Disponible, avec remarque(s)  
problématique(s)

voir documents délivrés.

Seul le rez-de-chaussée est certifié conforme, les 4 autres ne le sont pas et font l'objet de remarques.

**1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?**Disponible, sans remarque  
particulière

voir document délivré le 03/05/2022 par "Chauffage Matagne".

**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 ?**

Indisponible

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

79.55%

### Vues d'ensemble



Photo 3

## ACCÈS & SITUATION

66.67%

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

Aucun problème particulier



Photo 4

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

Aucun problème particulier



Photo 5

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

Problème(s) majeur(s)

Infiltrations via mitoyens du 76, autant devant que derrière

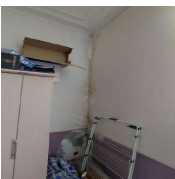


Photo 6



Photo 7



Photo 8

## 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

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

Non-Applicable

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

Non

## STRUCTURES EXTÉRIEURES

68.75%

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

Problème(s) mineur(s)

Charnières de la porte de la terrasse avant à réparer, Porte-fenêtre bloquée fermée.

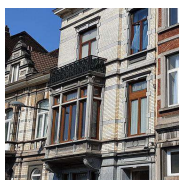


Photo 9

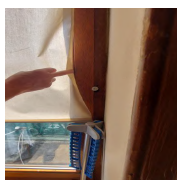


Photo 10

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

Entretien nécessaire

Peintures de la structure de la marquise arrière à refaire.

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

Aucun problème particulier

L'abri se trouve dans la cour anglaise arrière.

**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)

Piscine hors-sol

Bâche de protection ancienne.

Système de chauffage de l'eau par panneau solaire. à reprendre.

### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

80%

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

Problème(s) suspecté(s)

Isolation des canalisations de chauffage au sous-sol.  
Faire réaliser un inventaire amiante.

#### 3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mûres ?

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 ?

Problème(s) suspecté(s)

Infiltrations au droit du mitoyen du 76  
Au 2ème étage devant, au 1er étage et au rez derrière.  
Voir point 2.3.

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



## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

90.91%

### Vues d'ensemble



Photo 11

## MURS & PAREMENTS

75%

**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 ?**

Entretien nécessaire

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

Problème(s) mineur(s)

Façade arrière à rafraichir.

Finitions intérieures anciennes au 2ème étage et aux greniers

## TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

La couverture a été remplacée en 2009, selon l'occupant.

**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 ?**

Aucun problème particulier

Citerne d'eaux de pluie +/- 10 mètres cubes

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

87.5%

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

Entretien nécessaire

**bon état ?**

---

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

Aucun problème particulier

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

94.23%

### POINTS GÉNÉRAUX

93.75%

**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 ?**

Entretien nécessaire

Certains supports n'ont plus de détecteur

### LIVING / SALON(S)

100%

#### Vues d'ensemble



Photo 12

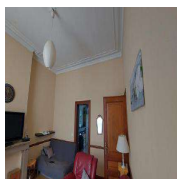


Photo 13

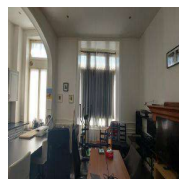


Photo 14

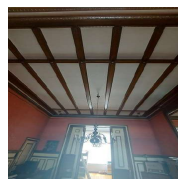


Photo 15

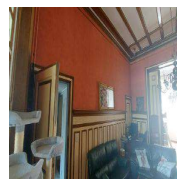


Photo 16

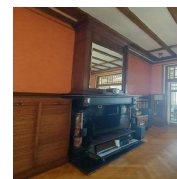


Photo 17

**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

100%

#### Vues d'ensemble



Photo 18

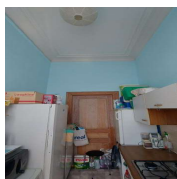


Photo 19

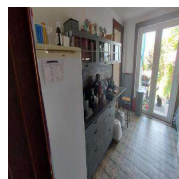


Photo 20

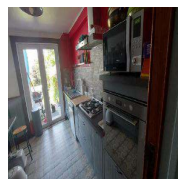


Photo 21

**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

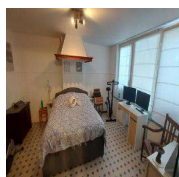


Photo 22

**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

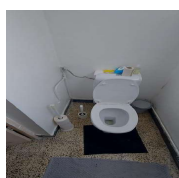


Photo 23

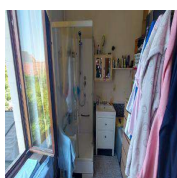


Photo 24

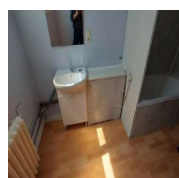


Photo 25

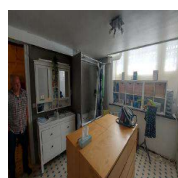


Photo 26

**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**

Problème(s) mineur(s)

naturelle ou mécanique) ?

Améliorer la ventilation de la salle de bain du 2ème étage

**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%

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

Entretien nécessaire

Salle de bain du 2ème étage : voire remarque ventilation

**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) ?**

Problème(s) mineur(s)

2eme étage

**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

92.5%

### HALLS & ESCALIERS

91.67%

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

Aucun problème particulier

Un rafraichissement des peintures est conseillé.

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Il manque une balustre à la volée de la cave

### GRENIER & COMBLES

83.33%

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

Problème(s) mineur(s)

La panne du pan de toiture arrière à été renforcée par deux pieds métalliques. Elle porte les traces d'anciennes infiltrations qui ont précédé la rénovation de la couverture. Travaux anciens.

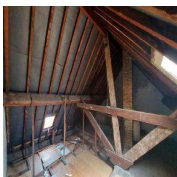


Photo 27

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

Aucun problème particulier

Attention : la structure du plancher du grenier ne couvre que la partie avant de l'immeuble. La partie arrière n'est qu'un plafond.

#### 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

Les deux grandes pièces avant et arrière des caves ont été respectivement aménagées en salle de douche et en chambre à coucher pour l'appartement du rez-de-chaussée. Les pièces au centre de l'immeuble servent de cave et de local chaufferie. Le couloir possède toujours son carrelage d'origine en excellent état.



Photo 28

**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

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

Aucun problème particulier

## **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

## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

**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

[Entretien chaudière 052022 \(1\).pdf](#)

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

Aucun problème particulier



Photo 29

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

Aucun problème particulier



Photo 30

**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

**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**

L'immeuble ne possède aucune isolation thermique.

Le grenier sera le premier élément à isoler, suivi par les châssis qui ne l'ont pas encore été et ensuite par la façade arrière, par l'extérieur.

La façade principale sera isolée par l'intérieur.

---

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

Cet immeuble a conservé les qualités de son architecture dans les niveaux inférieurs.

Les derniers étages n'ont pas encore été rénovés.

Les infiltrations par les mitoyens doivent trouver réponse avant d'en entamer la rénovation à la hauteur des niveaux inférieurs.

La régularisation de la situation urbanistique exigera des travaux lourds de protection contre les incendies.

---

## 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

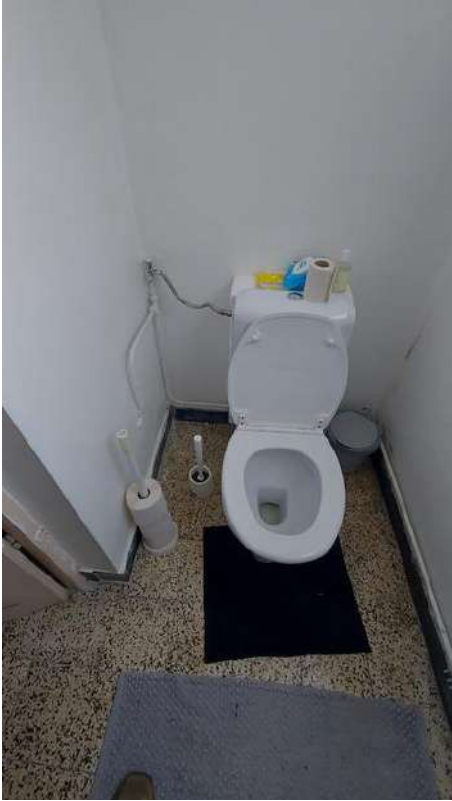


Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30

[Entretien chaudière 052022 \(1\).pdf](#)