



Habitation inspectée
avenue des Hannetons, 5 - 1170 watermael-boitsfort

En date du
10/07/2023

[>> 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, mûre, 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

Audric Chapelle - 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**.

Une ultérieure amélioration de la maison en terme de performances énergétiques devra être envisagée et le traitement de l'humidité du rez-de-chaussée est à prévoir également. Les quelques fissures trouvées sur place sont d'ordre cosmétique. La maison est en excellent état général et offre toutes les commodités dans une zone urbaine attractive, calme et verdoyante.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Afin d'améliorer l'enveloppe du bâtiment, il faudrait procéder à l'isolation par l'extérieur des façades mitoyenne droite et arrière au 1er étage avec une couche de EPS graphité de minimum 14cm, finition crépi ou encore 12cm de PU avec un bardage pour le mur mitoyen de droite afin d'assurer une bonne tenue dans le temps de la finition extérieure.

Il est compliqué d'intervenir depuis l'extérieur sur la façade avant pour raisons urbanistiques. L'isolation des planchers et parois vers caves et garage assurera également au Volume Protégé d'être mieux circonscrit et de limiter les déperditions.

Le changement de chaudière vers de la condensation au gaz ou bien l'ajout d'une pompe à chaleur qui fonctionnerait en collaboration avec le système actuelle améliorera encore les performances. Enfin, un système de ventilation à double flux et récupérateur de chaleur permettra de limiter les pertes par ventilation.

Le boiler actuel, bien qu'alimenté par les panneaux photovoltaïques, pourra être remplacé par un boiler thermodynamique qui fonctionne sur un système de pompe à chaleur incorporée.

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)

4233 / avenue des Hanneçons, 5 - 1170
watermael-boitsfort

Complete

Score **87.34%**

Numéro de dossier 4233

Visite réalisée le 10.07.2023 13:30 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

Adresse du bâtiment

avenue des Hanneçons, 5 - 1170 watermael-boitsfort

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1

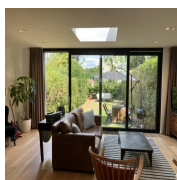


Photo 2

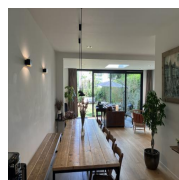


Photo 3



Photo 4



Photo 5

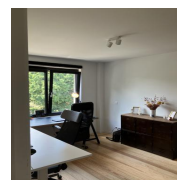


Photo 6

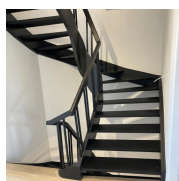


Photo 7

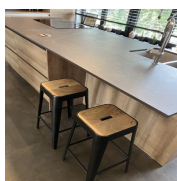


Photo 8

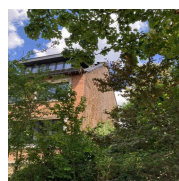


Photo 9

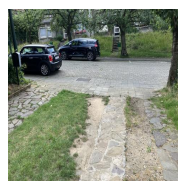


Photo 10

Type du bâtiment

Maison unifamiliale complètement rénovée en 2018 comptant 3 chambres, un bureau, une salle de bain, un grand living salle-à-manger, une cuisine ouverte complètement équipée et à l'étage semi-enterré un garage et une cave buanderie dans un quartier très calme avec généreuse zone de recul carrossable devant la propriété.

Année de construction / rénovation

Constuction entre 1953 et 1961 (Selon brugis et orthophotoplan)
Rénovation complète (avec transformation et extension) en 2018

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

zones d'habitation à
prédominance résidentielle
(source: PRAS)

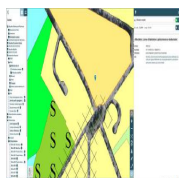


Photo 11

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

Aucun problème particulier

L'habitation se trouve en zone calme (source: Cartographie du bruit multi-exposition)

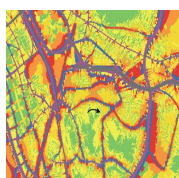


Photo 12

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

Aucun problème particulier

L'habitation est hors zone inondable (source: carte d'aléa d'inondation de 2019)



Photo 13

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

Aucun problème particulier

Les transformations sont couvertes par des plans de permis déposés en février 2017 et la demande a été octroyée en avril de la même année

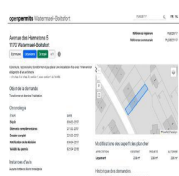


Photo 14

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

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

En cours de réalisation

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

Disponible, sans remarque particulière



Photo 15

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

Indisponible

Aucun document disponible.
La chaudière est raccordée et fonctionnelle.

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

Pas d'information disponible, en ligne non plus (source: inventaire de l'état du sol)
A notre connaissance, le terrain n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique.

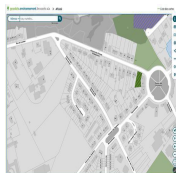


Photo 16

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

77.5%

Vues d'ensemble



Photo 17

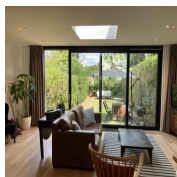


Photo 18



Photo 19

ACCÈS & SITUATION

100%

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

Aucun problème particulier

La maison est en recul para rapport à la chaussée.
Pas de dispositif particulier nécessaire pour sécuriser la propriété.

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

Aucun problème particulier

Les trottoirs sont couverts de dalles béton 30*30 et la chaussée est en pavés rectangulaires type clinkers.
Le tout est en état correct.



Photo 20

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

Aucun problème particulier

Aucun problème particulier.

ABORDS

58.33%

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

Problème(s) majeur(s)

Voir points 6.1

Un système de drainage devra être éventuellement mis en place le long de la façade mitoyenne droite contre terre du rez-de-chaussée.

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

Entretien nécessaire

L'allée dallée en pierre qui mène à l'entrée sur la zone de recul et la zone de stationnement de véhicule pourront profiter d'un rafraîchissement.

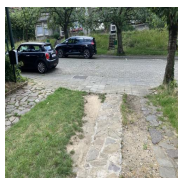


Photo 21

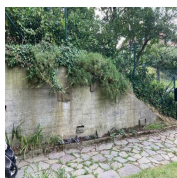


Photo 22



Photo 23

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

Aucun problème particulier

Un mur de retenue des terres en voile béton est présent et semble en parfait état.

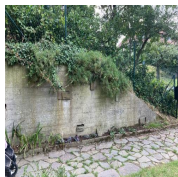


Photo 24



Photo 25

PLANTATIONS

75%

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

Aucun problème particulier

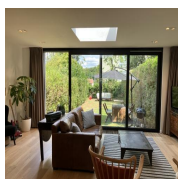


Photo 26



Photo 27

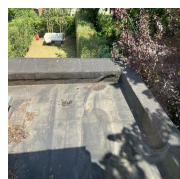


Photo 28

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

Problème(s) mineur(s)

La façade droite - mitoyen libre - est entièrement envahie d'une plante grimpante qui semble avoir commencé à couvrir une partie de la façade avant.
Un traitement est sans doute à prévoir pour éviter que la plante n'envahisse davantage le bâtiment et le détériore.

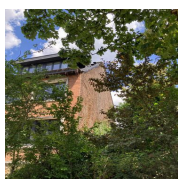


Photo 29

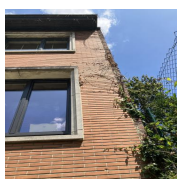


Photo 30

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

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

75%

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

voir point 5.2

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

Non-Applicable

L'habitation ne possède pas d'abri de jardin.

2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

Non-Applicable

L'habitation ne possède pas de garage extérieure.

2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?

Non-Applicable

L'habitation ne possède pas de carport.

2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?

Non-Applicable

L'habitation ne possède pas de piscine.

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

90%

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

Aucun problème particulier

Aucune trace d'amiante observée.

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?

Aucun problème particulier

Aucune trace de mérule suspectée.

3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

Aucun problème particulier

Aucune trace de termite observée.

3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

Aucun problème particulier

Aucune trace de plomb suspectée.

3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Problème(s) suspecté(s)

voir point 6.1

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

97.5%

MURS & PAREMENTS

91.67%

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

Aucun problème particulier

La structure du bâtiment ne présente pas de déformation particulière.

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

Aucun problème particulier

Aucune fissure ni décalage n'ont été observés sur le bâtiment.
Voir point 2.8, la façade mitoyenne parcourue par la plante grimpante n'était pas observable de manière complète, une inspection complète serait judicieuse afin d'en assurer l'intégrité.

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

Entretien nécessaire

En façade avant, quelques trous de fixations sont visibles dans la brique de parement qui y est ébréchée.

En façade arrière, le crépi sur isolant de l'extension a pris par endroit une teinte verte.



Photo 31

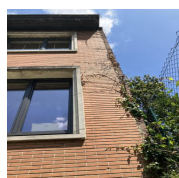


Photo 32



Photo 33

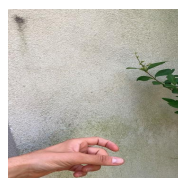


Photo 34

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

La toiture a été complètement refaite en 2018 lors de la rénovation et ne présente pas de déformation visible.



Photo 35

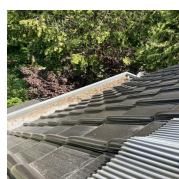


Photo 36



Photo 37



Photo 38

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

Aucun problème particulier

Le revêtement est en excellent état

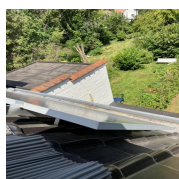


Photo 39

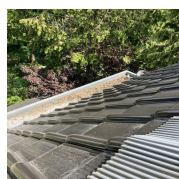


Photo 40

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

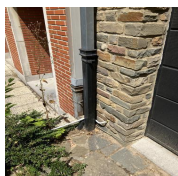


Photo 41

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

Aucun système de récupération d'eau de pluie n'a pu être observé.
Les plans n'indiquent pas la présence de citerne.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

Tous les châssis ont été changé suivant facture du 21-12-2017

Un code d'identification sprimoglass du vitrage se trouve dans l'intercalaire des châssis verticaux en façade.

La valeur de Ug est de 1,0 W/(m².K) ce qui est meilleur que la norme actuelle de 1,1

Les châssis de toiture à versants sont également neufs et respectent les valeurs actuelles en terme de performance énergétique.



Photo 42

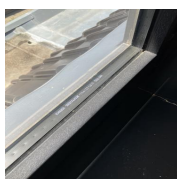


Photo 43

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

Aucun problème particulier

Les portes à rue sont la porte d'entrée en bois et la porte de garage sectionnelle.
Toutes deux sont de bonne facture.

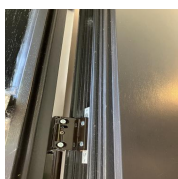


Photo 44

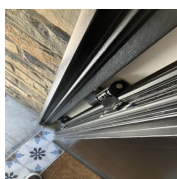


Photo 45



Photo 46

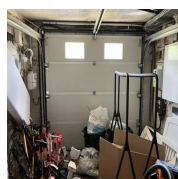


Photo 47

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

91.35%

POINTS GÉNÉRAUX

81.25%

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

Les pièces intérieures ne présentent pas de déformation particulière.

5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds?

Entretien nécessaire

Des fissures sont présentes sur certaines interventions de la rénovation.

Les fissures entre le corps de logis principal et l'extension du rez-de-jardin contre le mitoyen de droite à l'arrière semblent découler d'un tassement différentiel des deux unités.

Ces fissures se trouvent à la connexion entre les éléments de murs et de plafond et ne lézardent pas.

D'autres fissures superficielles se retrouvent dans le plan des cloisons légères de doublage des évacuations de fumées, de ventilation (chambre arrière droite 1er étage) et sanitaires (WC sdb avant droite).

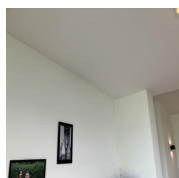


Photo 48

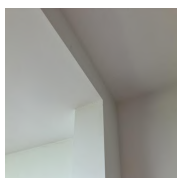


Photo 49

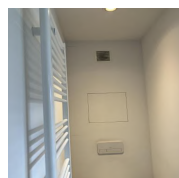


Photo 50

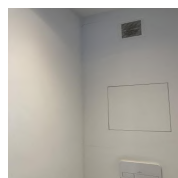


Photo 51

5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?

Aucun problème particulier

La maison est en parfait état de salubrité.

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

Problème(s) mineur(s)

Il s'agira d'installer des détecteurs d'incendie 1 par étage au niveau des paliers.

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble

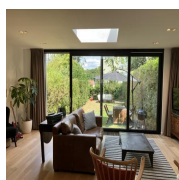


Photo 52

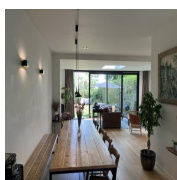


Photo 53

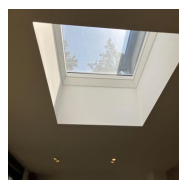


Photo 54



Photo 55

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

Aucun problème particulier

Aucune trace de défaut structurel ou d'humidité ne sont visibles.

Voir point 5.2 concernant les fissures au niveau du mitoyen droite de l'extension.

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

Aucun problème particulier

Les portes intérieures et les fenêtres s'ouvrent et sont en bon état.

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

Aucun problème particulier

Les équipements sont en bon état.

CUISINE

100%

Vues d'ensemble

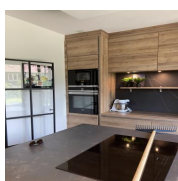


Photo 56



Photo 57

5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structuraux 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

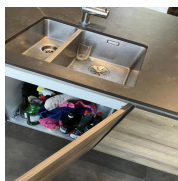


Photo 58

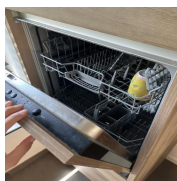


Photo 59



Photo 60

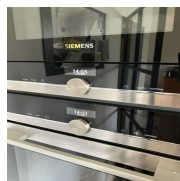


Photo 61



Photo 62



Photo 63

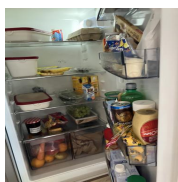


Photo 64



Photo 65

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 66



Photo 67



Photo 68

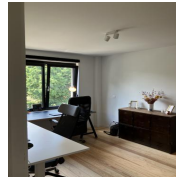


Photo 69



Photo 70



Photo 71

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

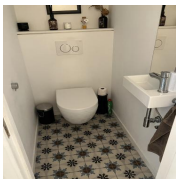


Photo 72

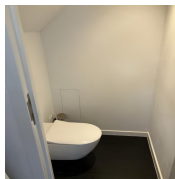


Photo 73

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)

Pas d'extraction spécifique pour le WC du rez-de-chaussée qui possède une fenêtre.

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

80%

Vues d'ensemble

Une seule salle de bain présente dans la maison.
Une évacuation semble être en attente dans le plancher de la chambre du dernier étage pour l'installation d'une baignoire.

Avant installation, vérifier une portance suffisante du plancher à cet endroit pour recevoir le poids d'une baignoire remplie.

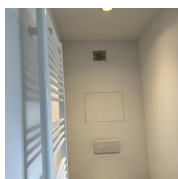


Photo 74

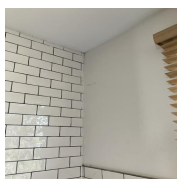


Photo 75

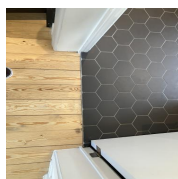


Photo 76

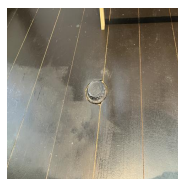


Photo 77

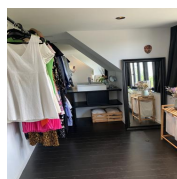


Photo 78

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

Problème(s) mineur(s)

Le coin au plafond entre la façade avant et la façade mitoyenne est légèrement fissuré.

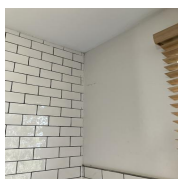


Photo 79

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)

Une extraction se trouve au-dessus du WC de la salle de bain du 1er étage.
Une bouche d'extraction supplémentaire devrait être envisagée au plafond de la douche pour la bonne évacuation des vapeurs d'eau.
Dans la chambre des combles une extraction est bien présente au-dessus des vasques.

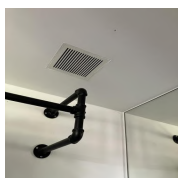


Photo 80

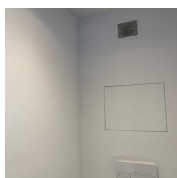


Photo 81

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

HALLS & ESCALIERS

66.67%

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

Problème(s) majeur(s)

Le mur qui se trouve contre l'escalier du hall d'entrée sur le mitoyen de droite est visiblement humide et sujet à formation de salpêtre.

Cette paroi est contre terre sur toute la hauteur du rez-de-chaussée et la remontée d'humidité démarre au pied de mur pour remonter jusqu'à une nonantaine de centimètres.

Les mesures d'hygrométrie effectuées indiquent une forte présence d'humidité.

L'intervention qui consiste à effectuer des injections périphérique ne sont pas efficaces pour les murs contre terre,.

En effet, pour le mur contre terre l'humidité vient d'une surface verticale, idéalement il faudrait effectuer l'étanchéité depuis l'extérieur, cela consiste en la création d'une tranchée depuis la parcelle voisine sur toute la hauteur du mur concerné afin d'y appliquer une membrane étanche et un drain éventuel afin d'évacuer plus rapidement les eaux contre la fondation.

Ce chantier est d'assez grande ampleur et devra fonctionner par phase pour ne pas exposer tout le mur à un manque de soutien que procure les terres actuellement en place.

La solution de moindre impact et coût consiste en un cimentage étanche des parois humides pour éviter que l'humidité ne transpire au travers de la paroi traitée.

Il s'agit d'un "cuvelage", cette option peut être mise en place bien que, dans ce cas, l'eau ne trouvera plus de chemin facile et sera poussée par pression vers un autre endroit.

Le coût de cette deuxième possibilité sera évidemment moindre.

Un métrage précis devra être effectués afin d'affiner le coût d'une intervention et estimer également celle depuis l'extérieur.

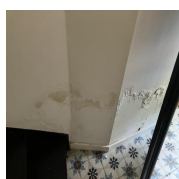


Photo 82

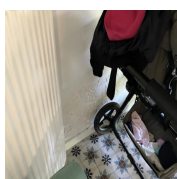


Photo 83

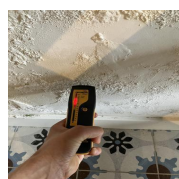


Photo 84

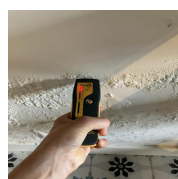


Photo 85

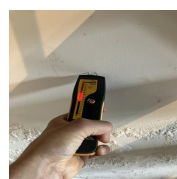


Photo 86

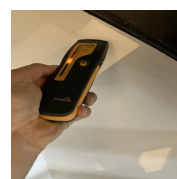


Photo 87

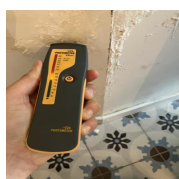


Photo 88

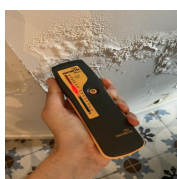


Photo 89

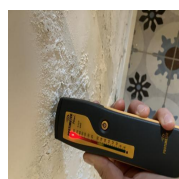


Photo 90

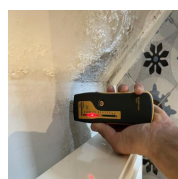


Photo 91

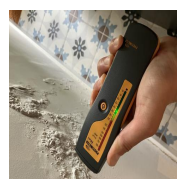


Photo 92

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

L'escalier et son garde-corps sont peints en noir, quelques nez de marche sont légèrement usés. Les garde-corps sont solidement fixés.

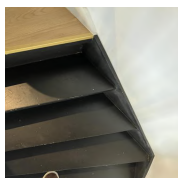


Photo 93

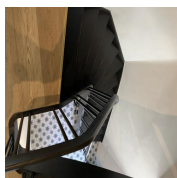


Photo 94

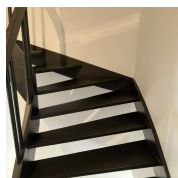


Photo 95

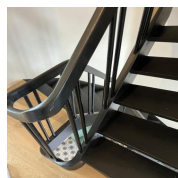


Photo 96

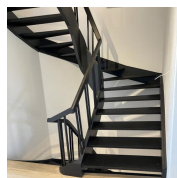


Photo 97

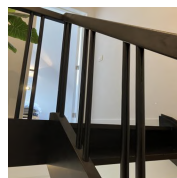


Photo 98



Photo 99

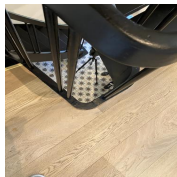


Photo 100

GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 101



Photo 102



Photo 103

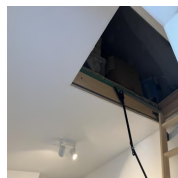


Photo 104

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

83.33%

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

Oui

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

Problème(s) mineur(s)

Le mur contre terre qui démarre depuis l'entrée n'a pas pu être correctement observé de par la présence d'objets contre ce mur.
On suppose le même problème d'humidité que dans le hall d'entrée.

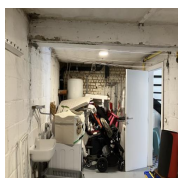


Photo 105

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

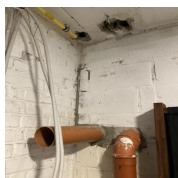


Photo 106

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

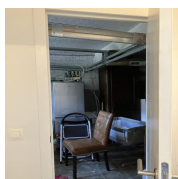


Photo 107

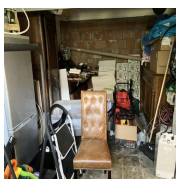


Photo 108

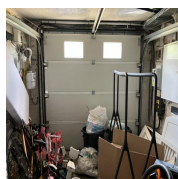


Photo 109

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

Aucun document n'a été remis lors de la visite.

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

Aucun problème particulier

La visite se déroule en été, le système de chauffage est donc éteint mais semble fonctionnel et est en bon état.

La chaudière se trouve en cave, il s'agit d'une chaudière atmosphérique gaz de 2013 (selon fiche technique) Junkers EHLE39

Chaque radiateur de la maison est muni d'une vanne thermostatique connectée.

Ce système NEST, commandable à distance, est relié à une station météo ce qui fait office de sonde extérieure afin de rendre la gestion de l'émission de chauffage plus performant.

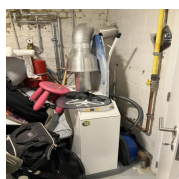


Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113

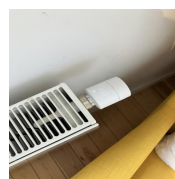


Photo 114



Photo 115

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

Aucun problème particulier

L'approvisionnement des robinets en eau chaude sanitaire est assurée par un boiler électrique en cave, le système est fonctionnel.



Photo 116

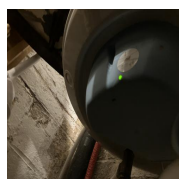


Photo 117

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

Non-Contrôlé

Parmi les installations techniques, le compteur d'eau n'a pas pu être observé.

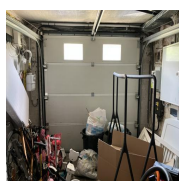


Photo 118

7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?

Aucun problème particulier

Le système d'égouttage semble fonctionner correctement.

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

Tous les équipements sont neufs.

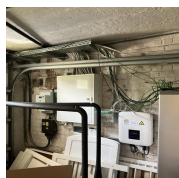


Photo 119



Photo 120

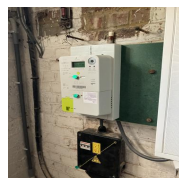


Photo 121

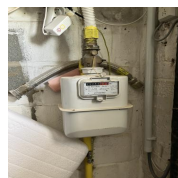


Photo 122

7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

La maison est équipée d'une installation solaire photovoltaïque orientée nord-est sur la toiture à versants arrière, l'installation est en fonctionnement et les panneaux affichent une puissance de 4,1kWc.

Une borne de recharge de VE se trouve en façade avant.

Un tubage double-paroi semble avoir été mis en place afin de pouvoir changer le producteur de chauffage vers de la condensation.

La cuisine est actuellement à l'électricité mais un tube de gaz reste en attente en cave pour une éventuelle adaptation.

Comme précédemment expliqué, une évacuation logée dans le plancher de la chambre du dernier étage semble en attente pour l'installation d'une salle de bain supplémentaire.



Photo 123



Photo 124

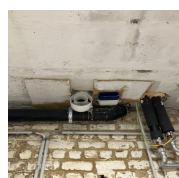


Photo 125

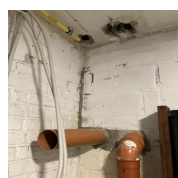


Photo 126

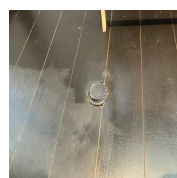


Photo 127

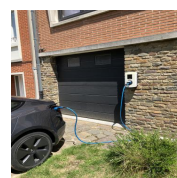


Photo 128

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Afin d'améliorer l'enveloppe du bâtiment, il faudrait procéder à l'isolation par l'extérieur des façades mitoyenne droite et arrière au 1er étage avec une couche de EPS graphité de minimum 14cm, finition crépi ou encore 12cm de PU avec un bardage pour le mur mitoyen de droite afin d'assurer une bonne tenue dans le temps de la finition extérieure.

Il est compliqué d'intervenir depuis l'extérieur sur la façade avant pour raisons urbanistiques. L'isolation des planchers et parois vers caves et garage assurera également au Volume Protégé d'être mieux circonscrit et de limiter les déperditions.

Le changement de chaudière vers de la condensation au gaz ou bien l'ajout d'une pompe à chaleur qui fonctionnerait en collaboration avec le système actuelle améliorera encore les performances.

Enfin, un système de ventilation à double flux et récupérateur de chaleur permettra de limiter les pertes par ventilation.

Le boiler actuel, bien qu'alimenté par les panneaux photovoltaïques, pourra être remplacé par un boiler thermodynamique qui fonctionne sur un système de pompe à chaleur incorporée.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Une ultérieure amélioration de la maison en terme de performances énergétiques devra être envisagée et le traitement de l'humidité du rez-de-chaussée est à prévoir également.

Les quelques fissures trouvées sur place sont d'ordre cosmétique.

La maison est en excellent état général et offre toutes les commodités dans une zone urbaine attractive, calme et verdoyante.

Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

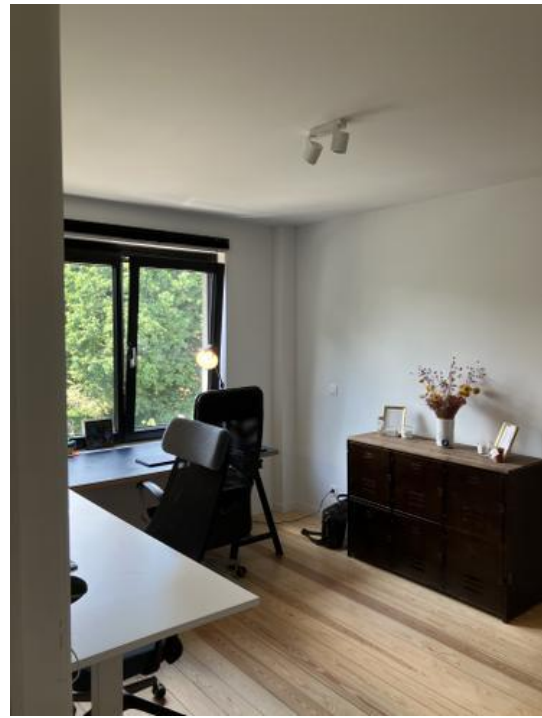


Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

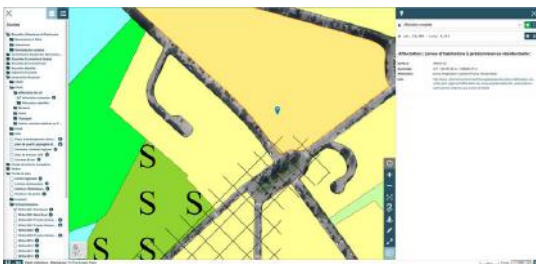


Photo 11

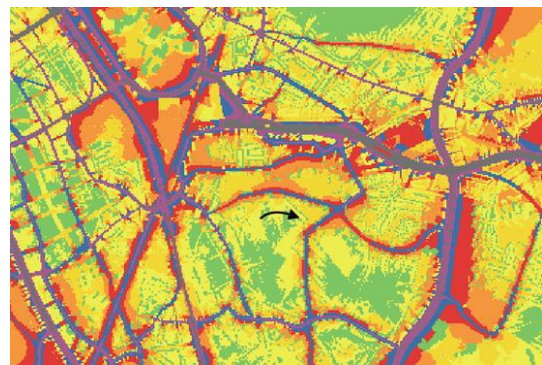


Photo 12



Photo 13

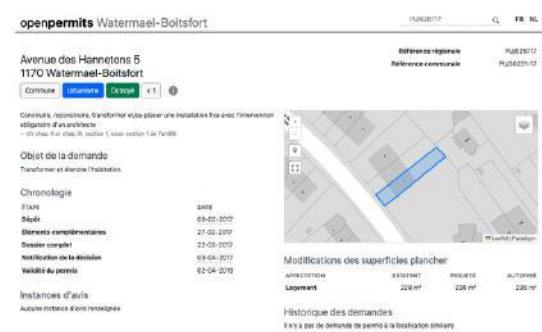


Photo 14



Photo 15



Photo 17

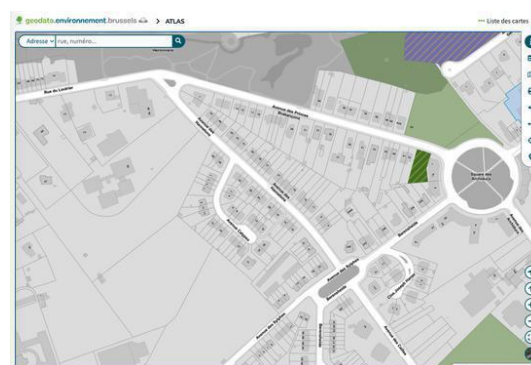


Photo 16

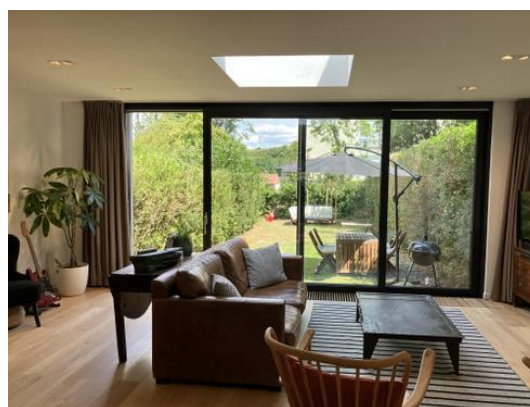


Photo 18



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

GlassID

14AVCBES1p

V1 = 4mm Clair
I1 = 16 Noir Thermix
Remplissage = Argon
V2 = Sprimosafe 33.2 UltraOne NG

Le vitrage isolant est conforme aux normes européennes et aux règles de certification CEKAL et BENOR

Identifiant GlasID : 14AVCBES1p

[Afficher la déclaration de performances](#)

Composition du vitrage isolant :

- 4mm Clair / 16 Noir Thermix / Argon / Sprimosafe 33.2 UltraOne NG
- Dimensions : 648,00 x 1548,00
- Valeur Ug : 1,0 W/(m².K)
- Classe acoustique : A02
- Durée de garantie : 10 ans
- Début de garantie : 07/12/2017

Producteur

PRIMOGLASS SA
Centre de production CEKAL 640
Vocédé d'assemblage : SPRIMOGLASS PS/SB

Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47

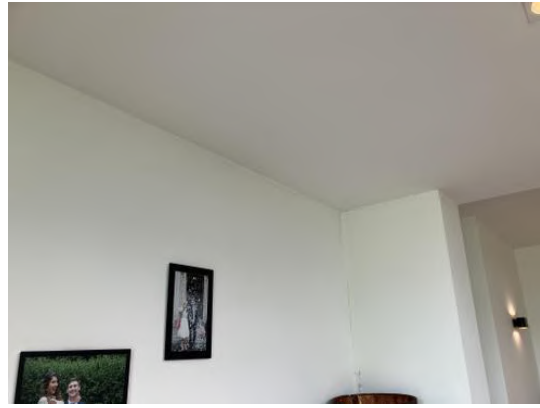


Photo 48

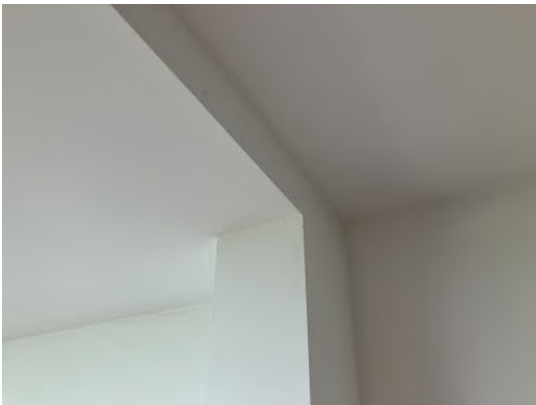


Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69

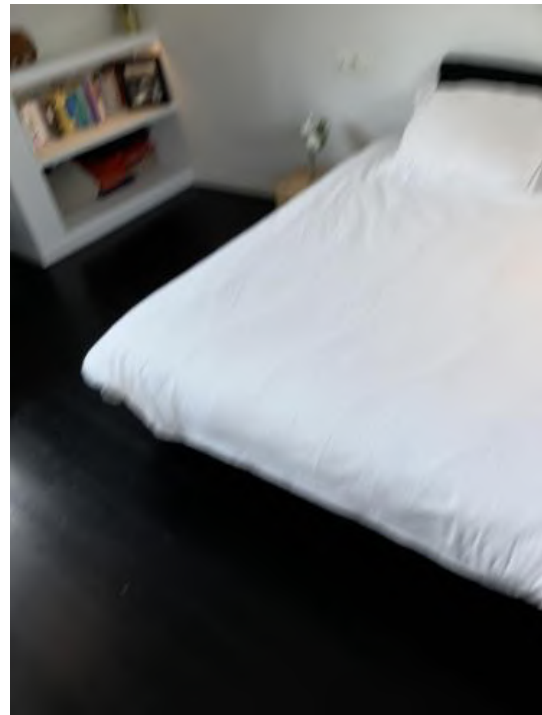


Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75

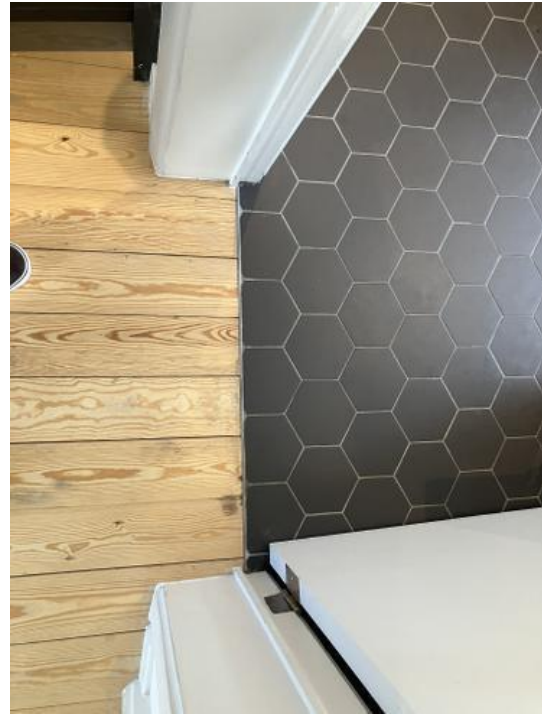


Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97

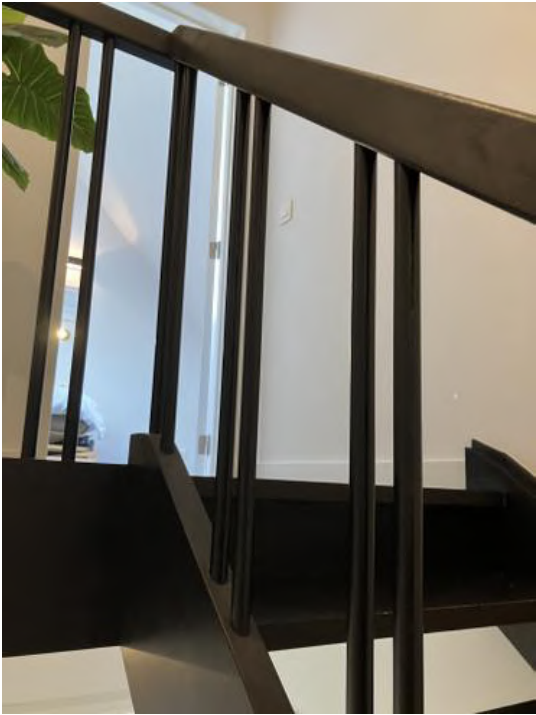


Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111

EHLE 17, EHLE 23 EHLE 27, EHLE 34 EHLE 39 & EHLE 78

RADOSTAR

vloerketels voor schouwaansluiting



Een onbetrapelijke werking kan slechts dan gewaarborgd worden, wanneer de technische voorschriften strikt opgevolgd worden. Wijzigingen voorbehouden.

Wij verzeken U deze voorschriften aandachtig te lezen en ze aan de gebruiker te overhandigen. Deze laatste dient ze zorgvuldig te bewaren.

DE INSTALLATIE, DE INBEDRIJFSTELLING, HET ONDERHOUD EN DE NAVERGOEPSSERVICE MOETEN DOOR EEN ERKENDE INSTALLATEUR GEBEUREN.

Deze gasketels dragen het keurmerk:



cat. Iu (aardgas)
cat. Iu (vloeibaar gas)

Bosch Thermotechnology nv/na
Kortikaassteemweg 60
2630 AARTSELAAR
TEL: 03 887 20 65
FAX: 03 877 01 29
Deutsche Fassung auf Anfrage erhältlich

JUNKERS

8 716 833 195 (2013/04 BL-NL)
(T30.33195.10)

Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128