



Habitation inspectée

de Helpe, 99 - 1332 Rixensart

En date du
07/02/2023

[>> 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

Cédric Vandingenen - 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**.

Audit Technique (Classic-BE-FR)

3464 / Vieux Chemin de Helpe, 99

Complete

Score

93.83%

Numéro de dossier

3464

Visite réalisée le

07.02.2023 14:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

VANDINGENEN Cédric_Architecte-Expert Énergétique

Adresse du bâtiment

Vieux Chemin de Helpe, 99

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

Type du bâtiment

Maison Unifamiliale de type Bungalow de plein pied avec caves et garage en sous-sol et combles accessibles non aménagés.

Année de construction / rénovation

Les plans fournis de l'habitation mentionnent que ceux-ci ont été établis en 1978. Suivant les informations transmises par le propriétaire, il peut être estimé que l'habitation a été construite en 1979.



Photo 5

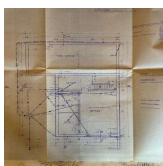


Photo 6

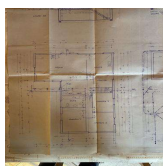


Photo 7

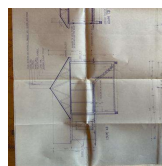


Photo 8

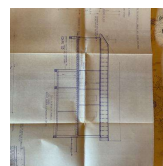


Photo 9

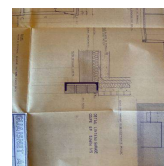


Photo 10

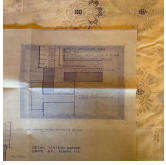


Photo 11



Photo 12

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

Suivant le plan de secteur, l'habitation se situe en zone d'habitat.



Photo 13

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

Aucun problème particulier

L'habitation se situe à proximité d'un axe principal (Avenue Albert Ier). Toutefois, sur base de la carte des bruits des axes routiers principaux en wallonie (version 2017), l'habitation se situe suffisamment en retrait pour être en dehors des zones de nuisances acoustiques.

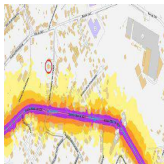


Photo 14

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

Aucun problème particulier

Conformément à la carte des zones inondables en vigueur, l'habitation ne se situe pas en zone inondable.

De même, suivant la carte des risques d'inondation, l'habitation ne se situe pas non en zone à risques.

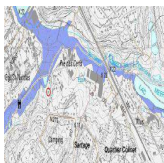


Photo 15

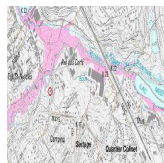


Photo 16

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

Problème(s) suspecté(s)

Sur base des plans transmis, il est constaté que les constructions arrières (caves, annexes arrière en sous-sol et terrasse couverte) ne figurent pas sur les plans.

Toutefois, des volumes secondaires dont l'emprise au sous-sol est inférieure à 40m² sont dans certains cas précis autorisés sans demande de permis d'urbanisme préalable. Il en est de même pour les terrasses.

De plus, sur base des informations fournies par la propriétaire, ces constructions dateraient de plus de 30 ans.

Il est dès lors conseillé de se renseigner auprès du Service de l'Urbanisme de la commune concernant les modifications apportées par rapport aux plans disponibles afin de connaître et définir avec elle les éventuelles démarches à effectuer pour régulariser la situation.



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

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

Disponible, avec remarque(s)
problématique(s)

Sur base de la visite réalisée, il a été constaté que l'épaisseur mentionnée au niveau du plancher des combles est plus faible (10cm au lieu de 16cm).
De même, la présence d'isolation au niveau des murs et des planchers n'a pas été prise en compte. Il est toutefois possible que cette donnée provenant des plans n'était pas disponible lors de la visite du certificateur.

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

Disponible, avec remarque(s)
problématique(s)

Un rapport de contrôle de l'installation électrique a été réalisé en date du 29/12/2022 par la société Certinergie. Le rapport conclut que l'installation n'est pas conforme aux prescriptions du RGIE. La liste des infractions est reprise en page 2 du rapport de contrôle. L'acheteur reçoit 18 mois à partir de l'acte de vente pour remettre en ordre l'installation électrique. Celui-ci devra faire réaliser un recontrôle de l'installation dans ce délai de 18 mois (vérification de la conformité de l'installation). L'acheteur n'a pas l'obligation de faire réaliser ce nouveau contrôle par le même organisme.



Photo 22



Photo 23



Photo 24

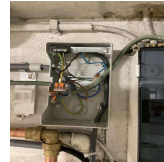


Photo 25

[Rapport Electrique RGPD - Helpe 99 \(1\).pdf](#)

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 ?

Non-Applicable

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

Indisponible

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

100%

Vues d'ensemble



Photo 26

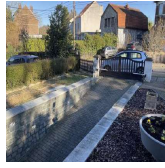


Photo 27



Photo 28



Photo 29

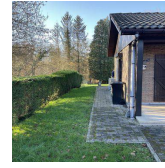


Photo 30



Photo 31



Photo 32

ACCÈS & SITUATION

100%

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

Aucun problème particulier

Les accès à l'habitation sont réalisés en clinkers qui sont en très bon état général. Ceux-ci ne présentent pas de déchaussement et sont parfaitement stables. Quelques zones présentent de la mousse en surface qui peut très facilement être traitée.



Photo 33

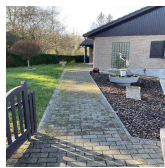


Photo 34



Photo 35



Photo 36

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

Aucun problème particulier

La voirie est constituée de pavés et est en très bon état général. Les trottoirs ou espaces de parking en bordure de voirie ne présente pas un aménagement particulier. Il n'y a pas de revêtement particulier. Celui-ci est en terre.

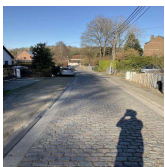


Photo 37



Photo 38

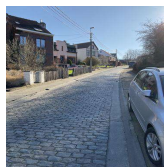


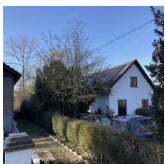
Photo 39



Photo 40

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

Les terrasses et allées présentent des avaloirs permettant d'évacuer correctement les eaux de pluie et de ruissellement. Il n'y a aucune traces d'eau stagnante en périphérie du bâtiment.



Photo 43

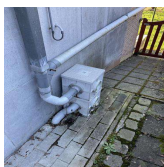


Photo 44

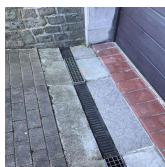


Photo 45

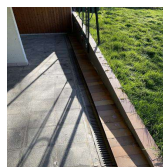


Photo 46

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

Aucun problème particulier



Photo 47



Photo 48



Photo 49

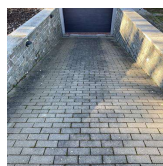


Photo 50

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

Aucun problème particulier



Photo 51

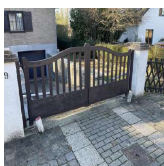


Photo 52



Photo 53



Photo 54

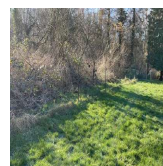


Photo 55

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 56

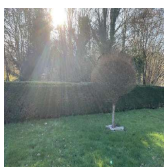


Photo 57

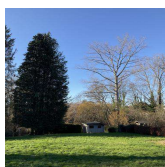


Photo 58

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

Les arbres de grande taille en font de parcelle ne sont pas repris dans la liste des Arbres et Haies remarquables.



Photo 59

STRUCTURES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

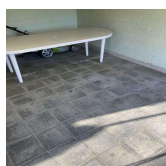


Photo 60

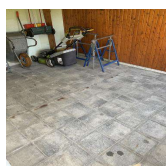


Photo 61



Photo 62

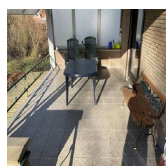


Photo 63

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

Aucun problème particulier



Photo 64

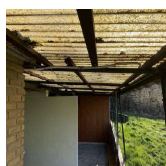


Photo 65

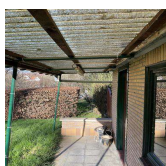


Photo 66

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

Aucun problème particulier



Photo 67



Photo 68

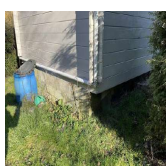


Photo 69

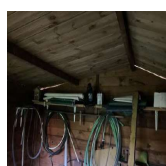


Photo 70

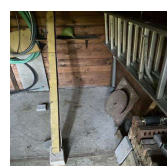


Photo 71

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

100%

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

Aucun problème particulier

Lors de la visite d'expertise, aucun élément pouvant contenir de l'amiante n'a été identifié.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Plusieurs mesures d'humidité ont été réalisées en différents points du bâtiment. Les mesures révèlent un taux d'humidité normal.

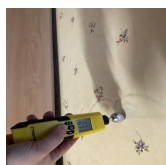


Photo 72



Photo 73



Photo 74

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

100%

Vues d'ensemble

Le bâtiment est constitué d'éléments de façade préfabriqués assemblés directement sur place. Les parois préfabriquées sont composées d'un élément porteur (côté intérieur), d'un isolant et d'un parement extérieur en maçonnerie (coffré dans le béton).

La toiture est composée d'éléments de charpente préfabriqués en bois. La couverture de toiture est réalisée en tuiles de béton.

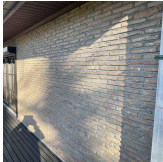


Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78

MURS & PAREMENTS

100%

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 ?

Aucun problème particulier

Bien que le parement de façade soit réalisé en maçonneries appareillées 'toute panneresse', les murs ne semblent pas composés d'une coulisse de ventilation du fait de la préfabrication des éléments de façade.

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

Les différentes fermes composant la structure préfabriquée de la toiture sont dans un bon état général et ne présentent pas de faiblesses anormales.

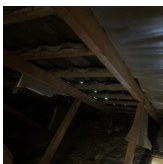


Photo 79

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

Aucun problème particulier

La couverture de toiture est réalisée en tuiles de béton Sneldek.

Les tuiles en béton ont une durée de vie de plus ou moins 50 ans. Au-delà de cette période, la couche extérieure de protection peut se dégrader suite à l'exposition aux intempéries et aux UV. La tuile devient alors plus poreuse pouvant entraîner à terme une fissuration des tuiles suite aux périodes de gel.

Les parties visibles de la toiture laissent apparaître une couverture de toiture en bon état.

général.

Afin de prolonger la durée de vie de la couverture, il est possible d'appliquer une nouvelle couche de protection afin de réduire la sensibilité aux mousses de ce type de couverture.

En cas de placement de panneaux solaires sur la couverture de toiture, il est conseillé de vérifier de manière plus approfondie l'état de la couverture de toiture. En effet, le remplacement de celle-ci sera plus délicat après la pose de panneaux solaires.

Afin de rendre les combles étanche à l'air et à la pluie, une sous-toiture a été placée sous les tuiles. Toutefois, celle-ci s'est très fortement dégradée avec le temps et se désagrège facilement.

Lors du remplacement de la couverture de toiture, il faudra veiller à placer une nouvelle sous-toiture étanché mais perméable à la vapeur d'eau.



Photo 80



Photo 81

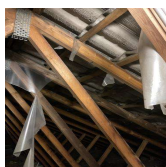


Photo 82

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 83



Photo 84



Photo 85

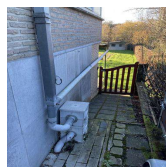


Photo 86

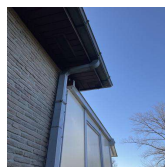


Photo 87

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

Sur base des plans disponibles, il n'est pas fait mention d'une citerne d'eau de pluie. Toutefois, au vu de la présence d'une pompe de relevage dans le garage, il peut être supposé qu'une citerne d'eau de pluie. Au niveau de l'allée latérale droite, à hauteur de la pompe de relevage, il y a un couvercle en béton qui pourrait être celui de la citerne.

La capacité de la citerne n'est pas connue.



Photo 88

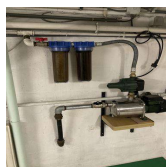


Photo 89

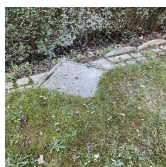


Photo 90

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

bon état ?

Les châssis sont composés de profilés en bois et de double vitrage.
Les doubles vitrages sont anciens et ne présentent pas de coating et ne sont donc pas à Haut Rendement.

Les châssis sont très bien entretenus et en très bon état général.

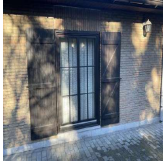


Photo 91

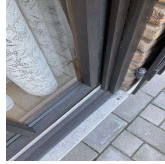


Photo 92

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

Aucun problème particulier



Photo 93

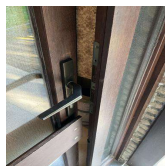


Photo 94

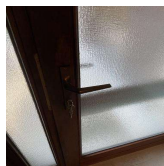


Photo 95

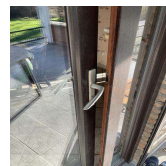


Photo 96

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

97%

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)

Depuis 2006, la présence de détecteurs de fumées dans les logements est obligatoire en région wallonne.

Les maisons doivent disposer, au minimum, d'un détecteur par niveau de vie (dont la surface est <80m²). Si la surface est supérieure à 80m², le nombre de détecteur doit être augmenté à 2.

Les détecteurs doivent prioritairement être placés dans la hall donnant accès aux chambres à coucher ou le hall d'entrée.

Les détecteurs ne doivent pas être placés dans la cuisine ou dans un local produisant beaucoup de vapeur.

Les détecteurs doivent être des détecteurs optiques de fumée conformes à la norme NBN EN 14604 agréés BOSEC ou équivalent européen (VDS,BS...).

Ils doivent être garantis 5 ans.

Un détecteur est présent et fonctionnel dans le garage.

L'étage de vie ne dispose pas de détecteur de fumées.



Photo 97

LIVING / SALON(S)

87.5%

Vues d'ensemble

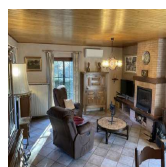


Photo 98

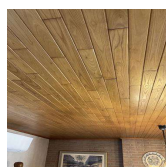


Photo 99

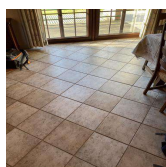


Photo 100

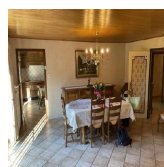


Photo 101

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

Aucun problème particulier



Photo 102

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

Entretien nécessaire

Une fenêtre du salon présente des difficultés d'ouverture. Un simple entretien ou réglage de la fenêtre devrait permettre de solutionner le problème.

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

Non-Contrôlé

Le salon dispose d'une cassette à bois. La fonctionnalité de celle-ci n'a pas pu être vérifiée mais celle-ci ne présente pas de désordre particulier.



Photo 103

CUISINE

100%

Vues d'ensemble



Photo 104

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

Aucun problème particulier



Photo 105

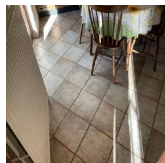


Photo 106

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

L'ensemble des équipements (four, taques électriques) de la cuisine sont fonctionnels.



Photo 107



Photo 108

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

Une hotte est présente dans la cuisine. Celle-ci est fonctionnelle.



Photo 109

5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Aucun problème particulier



Photo 110



Photo 111

5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

Aucun problème particulier



Photo 112

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble

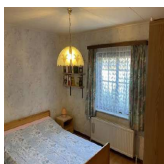


Photo 113



Photo 114

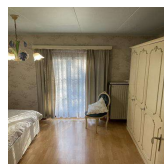


Photo 115

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

Aucun problème particulier



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

100%

Vues d'ensemble



Photo 122

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?

Aucun problème particulier

Une grille de ventilation naturelle est présente dans la toilette.



Photo 123

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

Aucun problème particulier

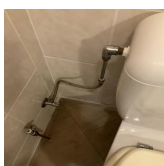


Photo 124

5.21 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et

Aucun problème particulier

dans un bon état général ?



Photo 125

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 126

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

Aucun problème particulier

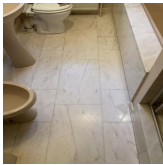


Photo 127

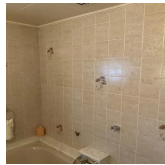


Photo 128

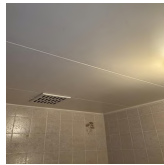


Photo 129

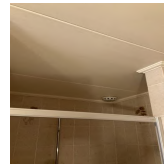


Photo 130

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

Dans la salle de bain, des grilles de ventilation sont présentes à hauteur du bain et de la douche.

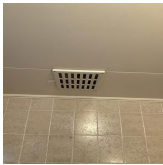


Photo 131

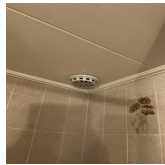


Photo 132

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

Aucun problème particulier

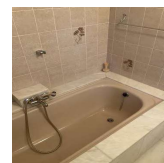
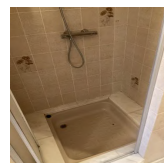
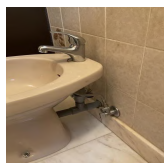
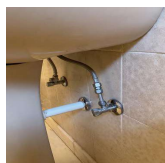


Photo 133

Photo 134

Photo 135

Photo 136

Photo 137

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

Aucun problème particulier



Photo 138

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

95%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 139

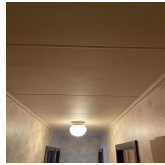


Photo 140

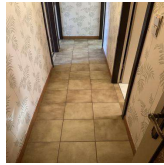


Photo 141

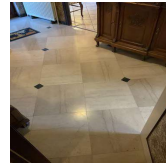


Photo 142

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

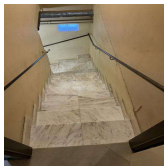


Photo 143

GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 144



Photo 145

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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)

Certaines zones en bas de mur au niveau des caves présentent des efflorescences très localisées. Toutefois, le taux d'humidité mesuré est normal. De plus, l'état général des caves peut laisser supposer qu'il n'y a pas de problème d'humidité dans celles-ci.



Photo 146



Photo 147

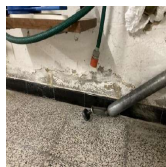


Photo 148



Photo 149

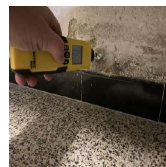


Photo 150



Photo 151

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

Les caves disposent de plusieurs briques de verre de ventilation permettant d'assurer une bonne ventilation des caves.

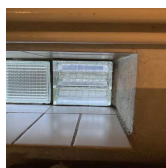


Photo 152



Photo 153

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

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

Aucun problème particulier

Une zone très localisée en bas de mur à droite de la porte de garage présente des efflorescences. Le taux d'humidité relevé est légèrement plus élevé mais raisonnable.

Après analyse, il apparaît que cette zone se situe au droit de la zone extérieure ayant fait l'objet de travaux (raccordement gaz). Il est dès lors possible, que lors des travaux, le mur a été un peu plus soumis aux intempéries, engendrant dès lors les efflorescences en bas de mur.

La pièce n'étant pas chauffée, le délai pour le séchage des bas de mur peut parfois être relativement long.

Au vu de son caractère très localisé et du fait que le taux d'humidité n'est pas trop élevé, aucune intervention particulière n'est à entreprendre.

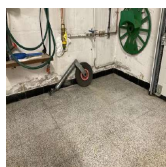


Photo 154

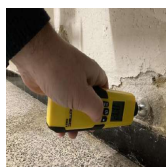


Photo 155

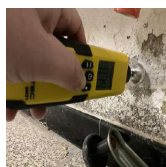


Photo 156



Photo 157

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

Aucun problème particulier

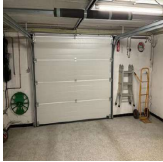


Photo 158



Photo 159

6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

Aucun problème particulier

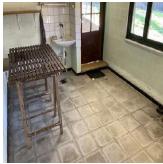


Photo 160



Photo 161

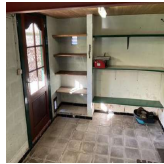


Photo 162

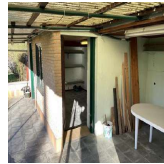


Photo 163

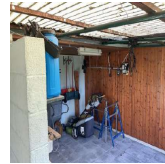


Photo 164

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

87.5%

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



Photo 165



Photo 166

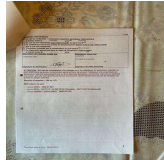


Photo 167



Photo 168

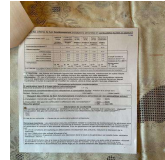


Photo 169

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

Aucun problème particulier

La production de chauffage est assurée par une chaudière au gaz à condensation datant de 2019. Celle-ci est régulée par un thermostat d'ambiance. Les radiateurs sont équipés de vannes manuelles.

La majeure partie des conduites situées en caves sont isolées.



Photo 170



Photo 171

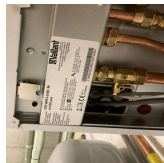


Photo 172

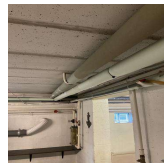


Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177

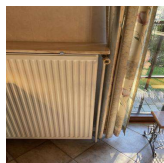


Photo 178



Photo 179

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

Aucun problème particulier

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière assurant la production de chauffage. La production d'eau chaude se fait de façon instantanée, à la demande.

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

Aucun problème particulier

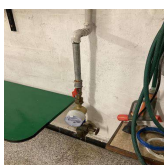


Photo 180

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

Aucun problème particulier

Sur base des plans fournis, le réseau d'égouttage d'évacuation des eaux devait être implanté sur la partie gauche du terrain.

Dans la réalité, au vu du positionnement des couvercles des différentes chambres de visite, le réseau semble plutôt être situé sur la partie droite de la parcelle.



Photo 181

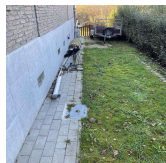


Photo 182



Photo 183

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

Voir rapport de contrôle de l'installation électrique.



Photo 184



Photo 185



Photo 186

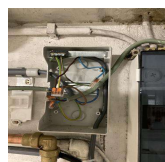


Photo 187

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

Aucun problème particulier

Le séjour est équipé d'un groupe split d'air conditionné air/air. Le fonctionnement du système n'a pas été vérifié.

Une pompe de relevage est située dans le garage. Celle-ci est fonctionnelle.



Photo 188



Photo 189



Photo 190



Photo 191

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

L'habitation datant de la fin des années 1970, celle-ci a déjà fait l'objet de mesure particulière vis à vis de l'isolation de l'enveloppe du bâtiment.

Au niveau des combles, la présence d'isolation a pu être identifiée au niveau du plancher du grenier. Le type d'isolant a pu être identifié (laine minérale) et l'épaisseur a pu être mesurée (10cm).

Sur base des plans, il a été possible d'identifier que les murs étaient isolés ainsi que la dalle sur caves/garage. Par contre, le type et l'épaisseur de l'isolation n'a pas pu être déterminée.

L'ensemble des châssis sont en bois avec double vitrage.

De manière générale, l'enveloppe du bâtiment présente déjà une assez bonne performance globale. Toutefois, du fait de la présence de radiateurs dans certaines caves et dans le garage, ces locaux sont repris dans le volume dit 'chauffé'. Ces locaux n'étant pas destinés à être spécifiquement chauffés ou utilisés comme des pièces de vie, l'isolation globale de ces locaux est nettement plus faible, voire nulle.

Ceci a dès lors un impact négatif sur le résultat global du certificat PEB.

A contrario, la chaudière étant située dans la cave, il est dès lors considéré que celle-ci est située dans le volume chauffé. Dès lors, les déperditions de l'installation de chauffage vers des locaux non chauffés ne sont pas comptabilisées, ce qui a un impact positif sur le résultat global du certificat PEB.

Hormis la pose d'une isolation complémentaire au niveau du plancher du grenier, il n'y a pas de recommandation particulière concernant les améliorations de la performance énergétique.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques pourrait être envisagée pour limiter la consommation d'électricité.

De même, au vu de l'espace disponible au niveau des combles, l'installation d'un système de ventilation double-flux à récupérateur de chaleur serait tout à fait envisageable et relativement facile à installer, le gainage pouvant être intégralement réalisé dans les combles.

Avis général et conseils de l'inspecteur

L'habitation est dans un bon état général et ne présente aucun désordre particulier.

Les locaux situés en sous-sol sont également très sains.

Le seul point d'attention serait de faire valider auprès de la commune les modifications apportées aux plans initiaux afin de se prémunir de tout problème ultérieur.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

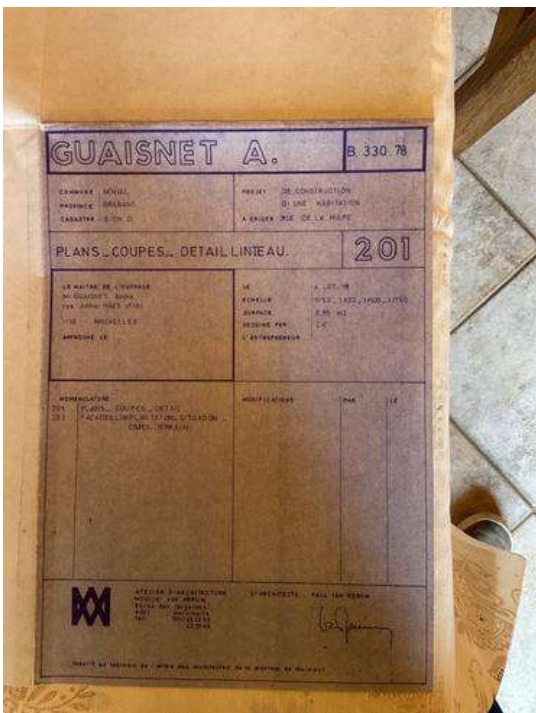


Photo 5

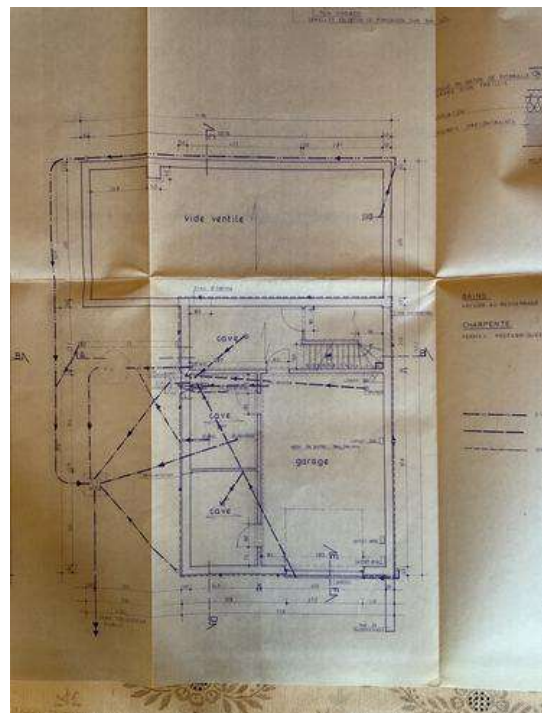


Photo 6

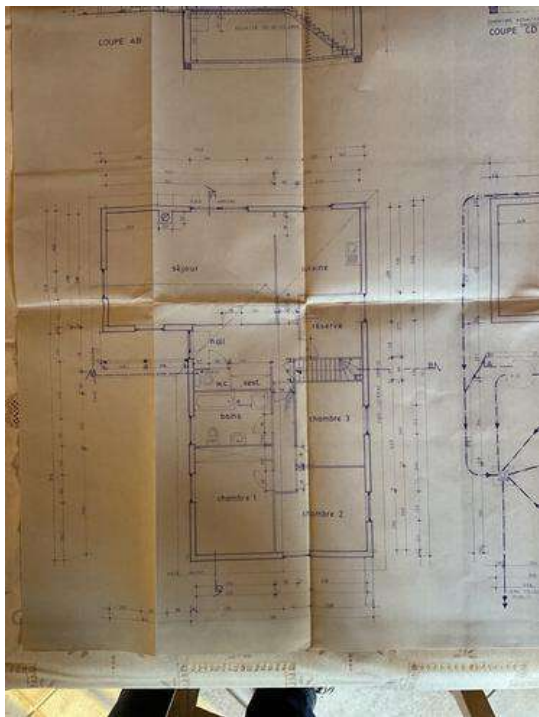


Photo 7

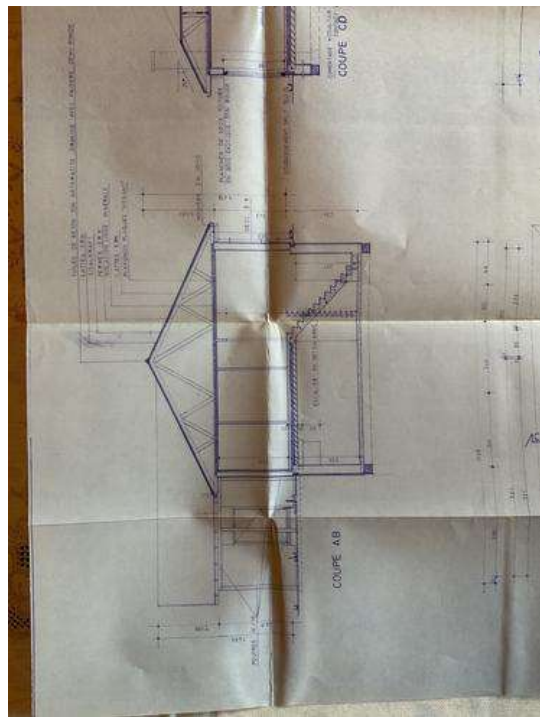


Photo 8

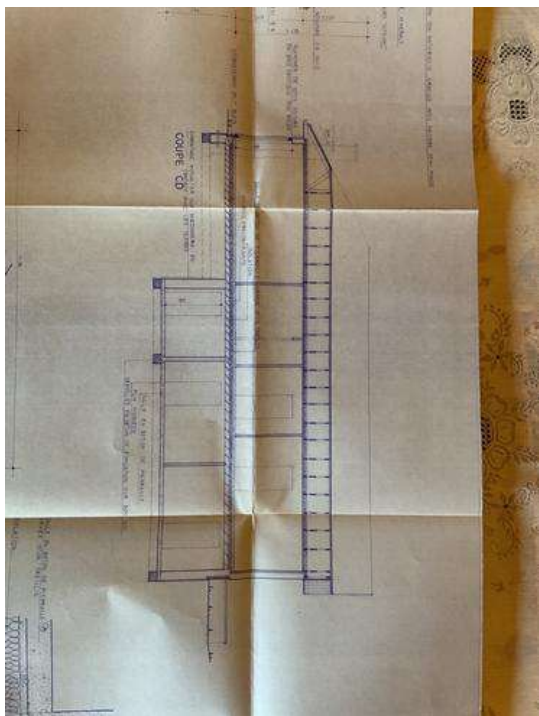


Photo 9

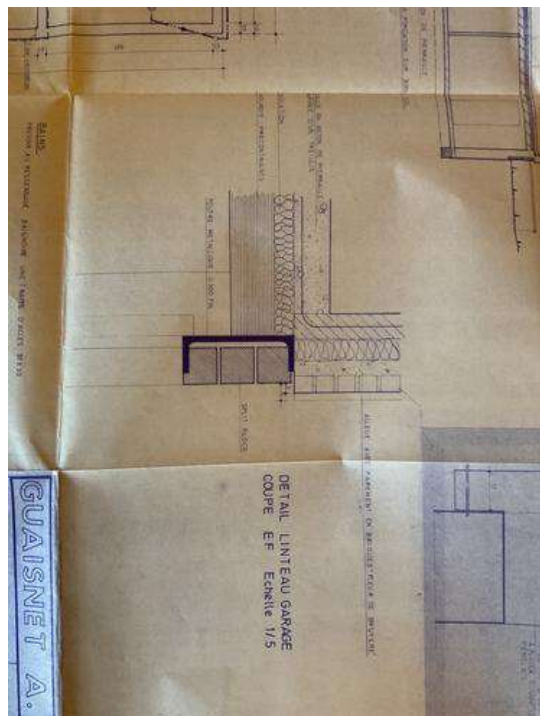


Photo 10

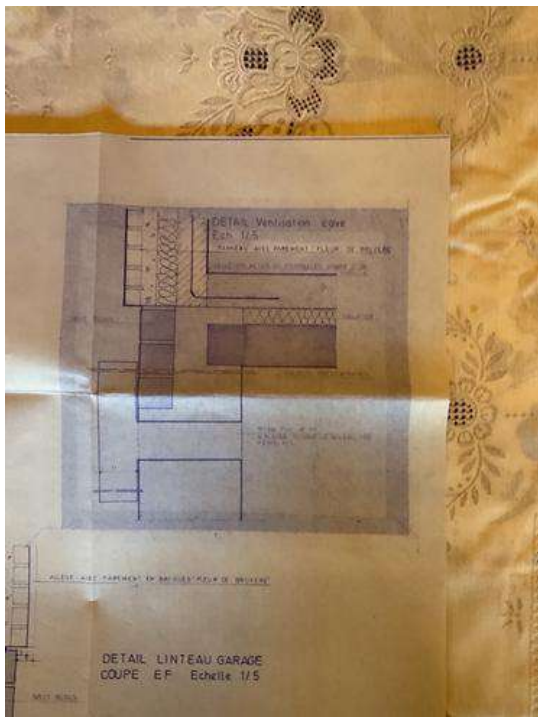


Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

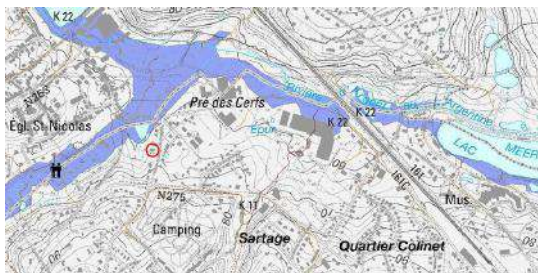


Photo 15

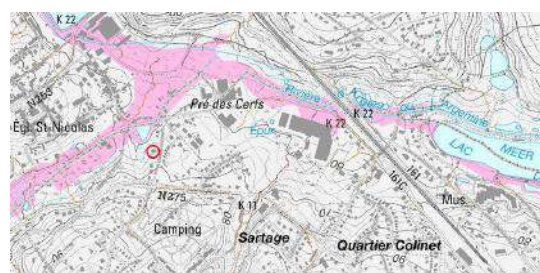


Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19

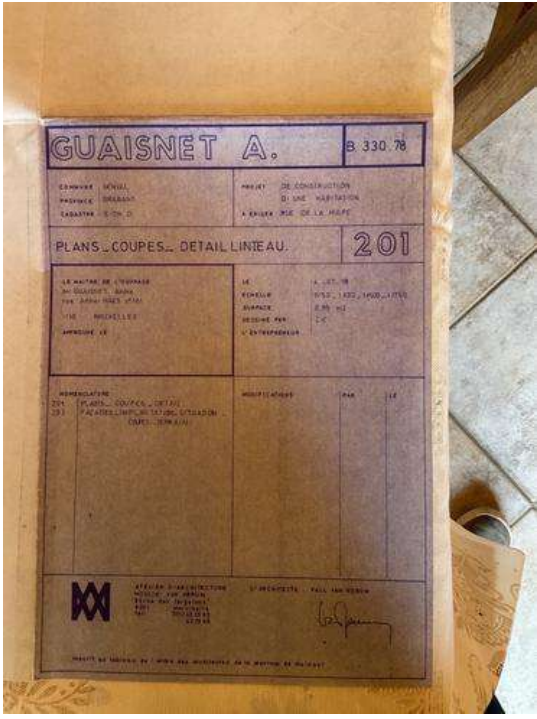


Photo 20



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



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



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



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138



Photo 139



Photo 140



Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144



Photo 145



Photo 146



Photo 147



Photo 148



Photo 149



Photo 150



Photo 151



Photo 152

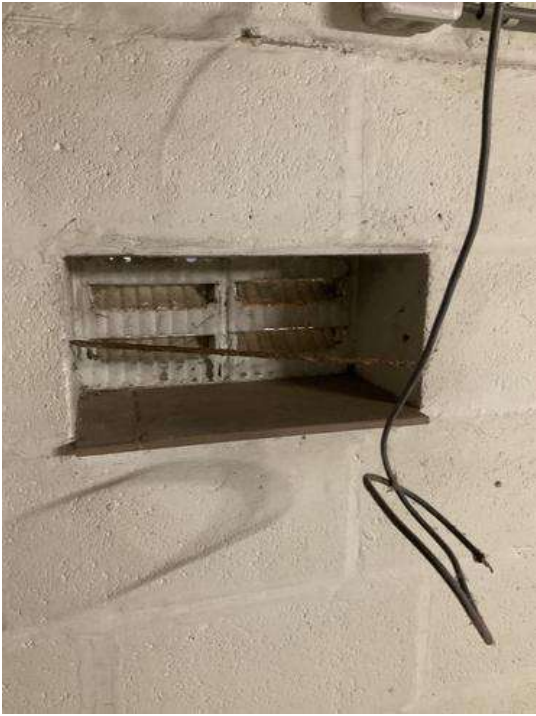


Photo 153



Photo 154



Photo 155



Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159



Photo 160



Photo 161



Photo 162



Photo 163



Photo 164

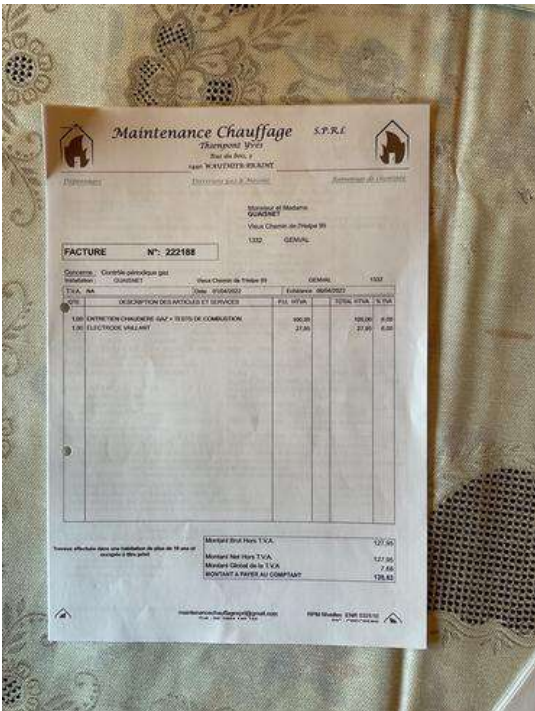


Photo 165



Photo 166

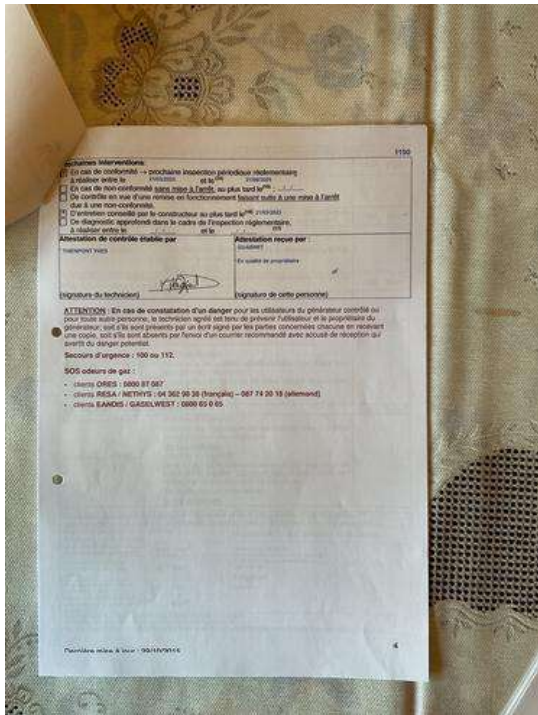


Photo 167

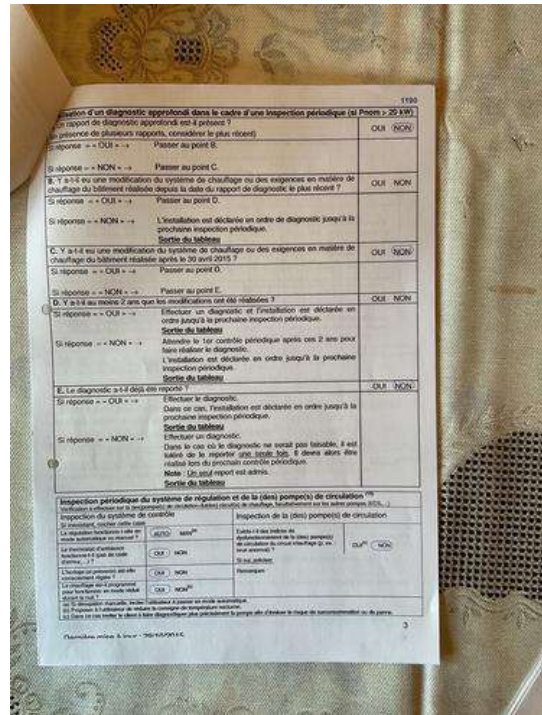


Photo 168

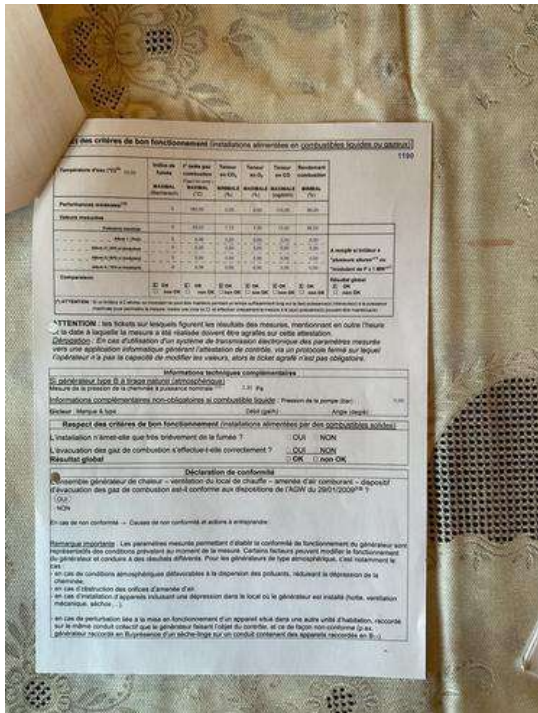


Photo 169



Photo 170



Photo 171



Photo 172



Photo 173



Photo 174



Photo 175



Photo 176



Photo 177



Photo 178

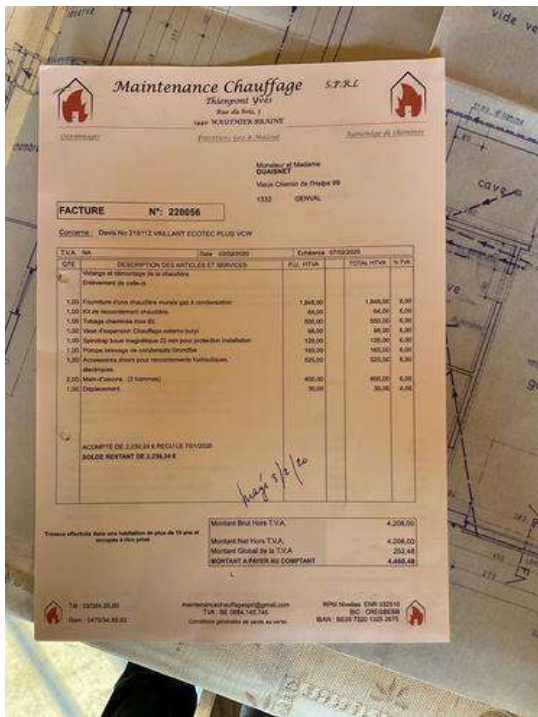


Photo 179



Photo 180



Photo 181



Photo 182



Photo 183



Photo 184



Photo 185



Photo 186



Photo 187



Photo 188



Photo 189



Photo 190



Photo 191

[Rapport Electrique RGPD - Helpe 99 \(1\).pdf](#)