



Habitation inspectée

chaussée de Bruxelles , 29 - 1310 la hulpe

En date du
26/05/2023



[>> 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

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**.



Résultat de l'inspection technique
CONCLUSIONS & CONSEILS

Date de l'inspection 26/05/2023

Logement inspecté
chaussée de Bruxelles , 29 - 1310 la hulpe

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La maison est en excellent état, les conseils et remarques sont principalement d'ordre cosmétique et facilement réalisables.

Un point important à observer cependant sont les mises en sécurité contre les chutes concernant d'une part l'escaliers vers le bureau-chambre de l'annexe arrière gauche dont la main courante actuelle est bancale et, d'autre part, la toiture terrasse donnant sur la cour intérieure dont l'installation d'une rambarde ou l'interdiction d'accès par l'installation d'un garde-corps à la fenêtre de la chambre est vivement conseillée

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Ces conseils seront repris dans le certificat PEB qui ne faisait pas partie de notre mission.

Il pourrait être envisagé d'isoler les façades de l'annexe arrière gauche (bureau) et le plancher en contact avec la cave.

La toiture plate du 1er étage vers la cour intérieure pourrait être isolée depuis l'extérieur.

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)

4029 / Chaussée de Bruxelles , 29 - 1310 La Hulpe

Complete

Score

89.74%

Numéro de dossier

4029

Visite réalisée le

26.05.2023 10:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

Adresse du bâtiment

Chaussée de Bruxelles , 29 - 1310 La Hulpe

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1

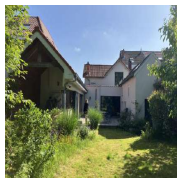


Photo 2

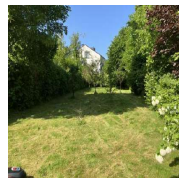


Photo 3

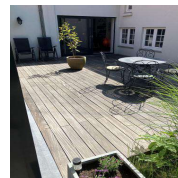


Photo 4

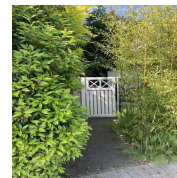


Photo 5

Type du bâtiment

Maison unifamiliale 5 chambres, avec annexes à l'arrière et beau jardin orienté ouest à proximité du parc du Château de la Hulpe.

Année de construction / rénovation

Aucune information disponible, avant 1971 selon Walonmap.

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Zone d'habitat

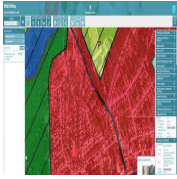


Photo 6

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

Aucun problème particulier

L'habitation est en bordure de la Chaussée de Bruxelles qui, bien que fréquentée, ne génère aucune pollution sonore.

La maison est en recul par rapport à cette voirie et le jardin à l'arrière offre beaucoup de calme

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

Aucun problème particulier

L'habitation est hors zone inondable (source Walonmap)

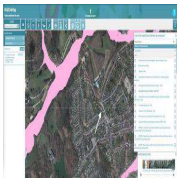


Photo 7

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

Aucun problème particulier

La construction de l'annexe arrière s'est terminée en 2016.

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

60%

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 ?

En cours de réalisation

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

En cours de réalisation

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

Indisponible

Vérifier si la cuve est toujours présente car il semblerait que les anciennes tuyauteries n'ont pas été démontées.

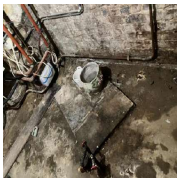


Photo 8

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

Indisponible

Aucune remarque particulière concernant la qualité des sol, seule la parcelle côté pair de la Chaussée est reprise dans l'inventaire disponible sur Walonmap comme "Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2, 3)" (station essence)

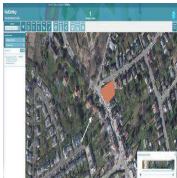


Photo 9

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

90.91%

ACCÈS & SITUATION

83.33%

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

Problème(s) mineur(s)

Il y a un écart entre la barrière et la végétation qui permet de rentrer dans la propriété.



Photo 10



Photo 11

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

Aucun problème particulier



Photo 12

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

Aucun problème particulier

Une pompe à essence se trouve à proximité



Photo 13

ABORDS

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Les pavés type klinkers montrent des signes de vieillissement et la dolomie de la zone de parking est légèrement envahie de mousse.



Photo 14

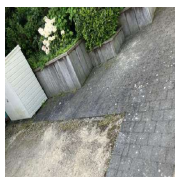


Photo 15

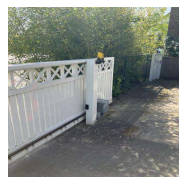


Photo 16

2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues,

Aucun problème particulier

...) sont-elles en bon état ?

Les bacs plantés en azobé présentent une patine naturelle qui ne demande pas d'intervention.

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

Les abords sont bien entretenus, l'entrée piétonne pourrait être plus visible en élaguant les bambous et en taillant le laurier sur la limite de propriété.



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24

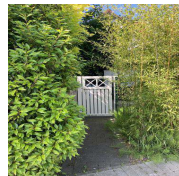


Photo 25



Photo 26

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

Aucun problème particulier

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

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

91.67%

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

Aucun problème particulier

Au rez-de-chaussée, la cour intérieure présente un revêtement en bois en très bon état et est légèrement patiné, une trace circulaire de décoloration se trouve au milieu de la terrasse principale de la cour.

La terrasse de l'étage présente un réel risque de chute qu'il faudra absolument régler, soit par l'interdiction de l'accès à cette terrasse par l'apposition d'un garde-corps au droit de la fenêtre, soit par l'installation d'un garde-corps en périphérie de la dite terrasse.

Une vue directe vers la cour intérieure du voisin - sauf accord explicite écrit de ce dernier - ne peut être considéré comme acquis, une installation paysagère (si la solidité et la structure de cette toiture le permet) pourrait permettre d'éloigner la vue intrusive de 1m90 suivant règlement urbanistique en vigueur.

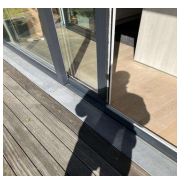


Photo 27

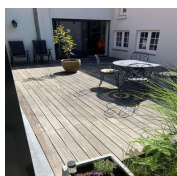


Photo 28

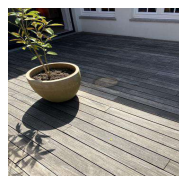


Photo 29

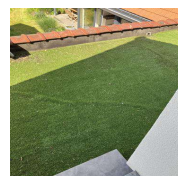


Photo 30

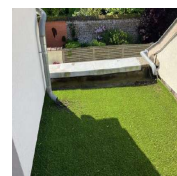


Photo 31

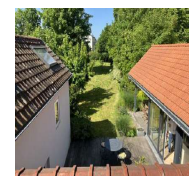


Photo 32



Photo 33

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

Entretien nécessaire

la planche de rive de fermeture de la dernière ferme de charpente devra être entretenue et repeinte, le soleil l'a légèrement abimée



Photo 34



Photo 35

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

Aucun problème particulier



Photo 36

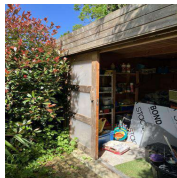


Photo 37

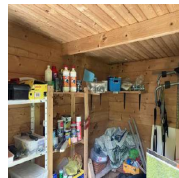


Photo 38

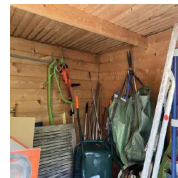


Photo 39

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

Non-Applicable

Pas de garage extérieur.

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

Non-Applicable

Pas de carport.

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

Non-Applicable

Pas de piscine.

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

90%

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

Aucun problème particulier

Pas d'amiante suspectée.

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

Aucun problème particulier

Pas de traces de mérule visible.

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

Aucun problème particulier

Pas de traces de termites visibles.

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

Aucun problème particulier

Pas de plomb suspecté.

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

Problème(s) suspecté(s)

De l'humidité en pied de mur a été détectée dans l'annexe arrière gauche devant l'escalier qui mène aux bureau et chambre, les propriétaires ont vraisemblablement effectué des injections contre les remontées d'eau par capillarité.

De même, en cave - dont l'accès s'effectue par la trappe de la penderie de l'entrée - de l'humidité est présente sur le sol et sur les murs, il serait judicieux de ventiler de manière forcée (mécaniquement) cet espace.

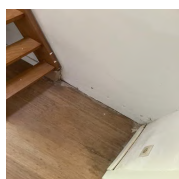


Photo 40

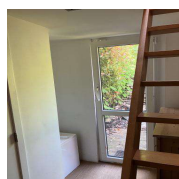


Photo 41

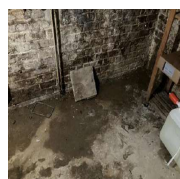


Photo 42

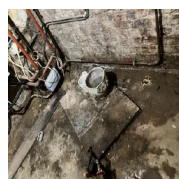


Photo 43

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

90%

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

Tous les murs de l'habitation ont été isolés (à l'exception de ceux de l'annexe arrière gauche) et ont ensuite reçu un crépi

Ils sont en très bon état, seule un élément ressortant de la façade à l'arrière côté cour et l'angle droit à rue (côté buanderie) de la maison sont verdis par un ruissellement d'eau de pluie.

Il s'agira, d'un côté d'installer un élément casse-goutte au sommet de l'élément sortant et de vérifier la bonne tenue de la gouttière côté rue

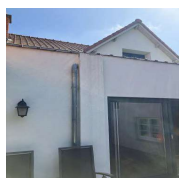


Photo 44

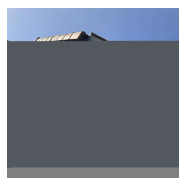


Photo 45

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Au niveau de la toiture plate qui donne sur la cour arrière intérieure, une tuile de couvre-mur semble avoir été réparée, sous ce couvre-mur, les traces de ruissellement dont fait mention au point 4.3

A tenir sous observation ou à remplacer

La boiserie de la saillie de toiture au niveau de la terrasse arrière est d'époque et un entretien des planchettes de bois avec ragréage de certaines rainures devra être effectué afin d'en assurer la pérennité dans le temps en évitant l'installation d'insecte envahissant.

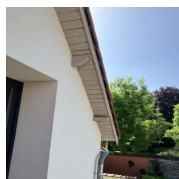


Photo 46

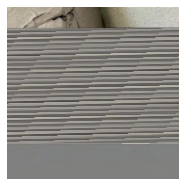


Photo 47

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

75%

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

Entretien nécessaire

Voir point 4.3 concernant la coloration de la façade au droit de la descente d'eaux de pluie côté rue. La gouttière côté mitoyen gauche devra être nettoyée afin libérer la crépine de retenue de feuilles.

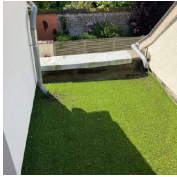


Photo 48



Photo 49

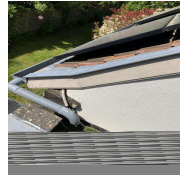


Photo 50

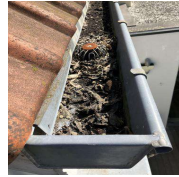


Photo 51

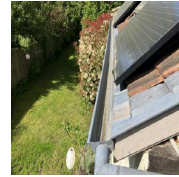


Photo 52



Photo 53

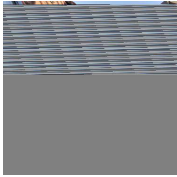


Photo 54



Photo 55

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

Entretien nécessaire

Voir point 4.3.

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

Non-Applicable

Aucun système de récupération d'eaux de pluie n'est en place.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

Aucun problème particulier

Les châssis sont en PVC, double vitrage et de bonne facture.

Ils ont tous été remplacés entre 2016 et 2019 selon inscription dans l'intercalaire sauf la porte d'entrée principale (voir point 4.11) et les châssis de l'annexe arrière gauche bureau qui sont toujours en excellent état.

Les châssis de toiture type VELUX des deux annexes arrière sont en bon état également, et tout comme pour la plupart des seuils de fenêtres, profiteraient d'un nettoyage saisonnier afin d'enlever la fine pellicule de pollen qui s'y est déposée.

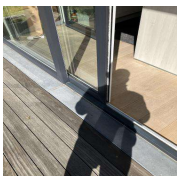


Photo 56

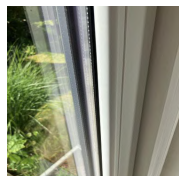


Photo 57

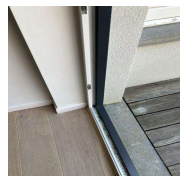


Photo 58



Photo 59

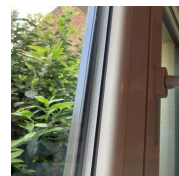


Photo 60



Photo 61



Photo 62

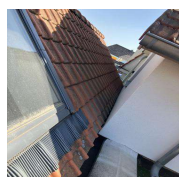


Photo 63

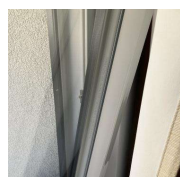


Photo 64

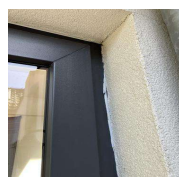


Photo 65

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

Problème(s) mineur(s)

La porte d'entrée principale en bois n'a pas été remplacée, elle ne présente pas de problème particulier mais à des fins de sécurité il serait sans doute judicieux d'en installer une renforcée avec quelques points de fermeture supplémentaires.

La porte secondaire - en bois également - menant à la buanderie a été remplacée et est de facture plus solide et sécurisée



Photo 66



Photo 67

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

96.15%

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)

Aucun système de détection n'a pu être observé, il s'agira dès lors d'équiper les pièces adjacentes à la cuisine ainsi que les halls avec escalier entre chaque étage

LIVING / SALON(S)

91.67%

Vues d'ensemble

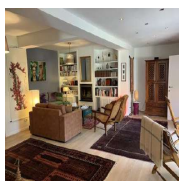


Photo 68

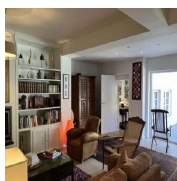


Photo 69

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire

Certains spots de plafonds ont été délogés et sont à remplacer. Une installation LED en lieu et place de l'halogène présent pourrait également être un choix plus écologique

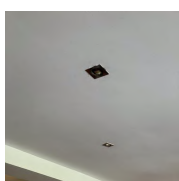


Photo 70

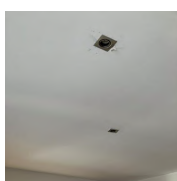


Photo 71

CUISINE

100%

Vues d'ensemble



Photo 72



Photo 73

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

Aucun problème particulier

Le passage de la partie poêle à pellets vers la cuisine à proprement parler devra recevoir une couche de peinture.



Photo 74



Photo 75

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 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79

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

91.67%

Vues d'ensemble

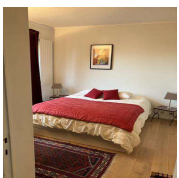


Photo 80

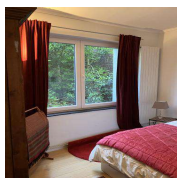


Photo 81

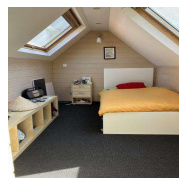


Photo 82



Photo 83

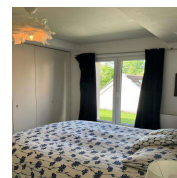


Photo 84

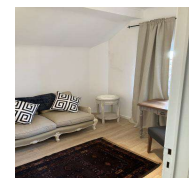


Photo 85

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 ?

Entretien nécessaire

Dans la chambre avant gauche, des attaches de tringle de tenture non utilisées sont encore fichées dans le mur, à enlever et réparer.

Chambre arrière gauche au droit du chambranle de porte, le papier peint en fibre de verre est décollé et une légère fissure au niveau de la finition du passage de ferme de toiture est à combler.

Chambre arrière droite, l'attache de la tringle à rideaux devra être fixée de manière pérenne au mur. Dans cette pièce un niche est en cours de rénovation au moment de la visite.

Le hall de nuit du 1er étage a reçu un nouveau parquet, les joints entre ce dernier. et les passages de porte devront être comblés.



Photo 86



Photo 87

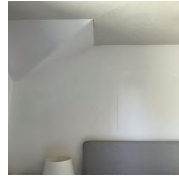


Photo 88



Photo 89

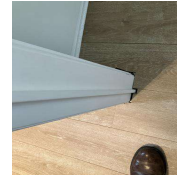


Photo 90



Photo 91



Photo 92

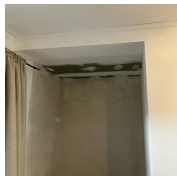


Photo 93

SANITAIRES WC

100%

Vues d'ensemble



Photo 94

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

Le WC principale au rez-de-chaussée ne possède pas de ventilation spécifiquement dédiée, une fenêtre y est cependant présente

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

100%

Vues d'ensemble

Une salle de douche est en cours de rénovation au rez-de-chaussée lors de notre visite
Cette salle de douche est desservie en eau chaude par un boiler électrique spécifiquement dédié

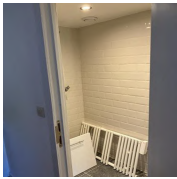


Photo 95



Photo 96

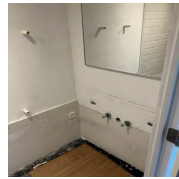


Photo 97



Photo 98



Photo 99

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

Aucun problème particulier

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

Le salle de douche du rez-de-chaussée possède une ventilation spécifiquement dédiée
La salle de bain du 1er étage ne possède pas de ventilation spécifiquement dédiée, une fenêtre y est cependant présente

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

85%

HALLS & ESCALIERS

83.33%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

L'escalier vers le bureau-chambre dans l'annexe arrière gauche est assez raide et la rambarde tubulaire métallique est lâche et fort basse; de plus, la partie de plus grand risque de chute est dépourvue de système de sécurité.

Une barre de retour vers le mur du côté de plus haut risque de chute dans la trémie permettrait de maintenir solidement la rambarde existante et de pourvoir un meilleur degré de sécurité à l'ensemble.

L'escalier principale de la maison est en excellent état.

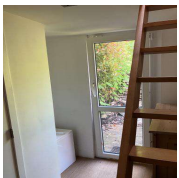


Photo 100

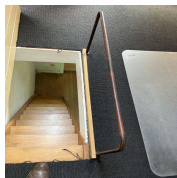


Photo 101

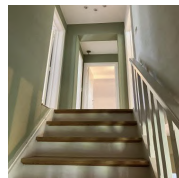


Photo 102

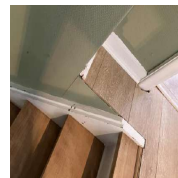


Photo 103

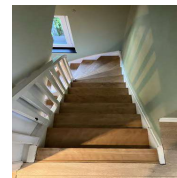


Photo 104

GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier

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

66.67%

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)

Voir point humidité ci-avant.

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Problème(s) mineur(s)

Voir point humidité ci-avant.

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

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

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

Non

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

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

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 ?

Indisponible

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

Aucun problème particulier

Le système de chauffage principale est centralisé, régulé par thermostat intérieur (dans la penderie de l'entrée) et par sonde extérieure climatique (derrière la descente d'eau de pluie près de la fenêtre de toilette de l'entrée) et par un système d'émission par radiateurs tous dotés de vanne thermostatique.

Certaines conduites n'ont pas été isolées, il s'agira d'y remédier afin de ne pas perdre de chaleur inutilement en chauffant un espace qui n'en n'a pas le besoin.

Il faudra ajouter un deuxième point d'alimentation électrique à la chaudière afin d'éviter le système actuellement proposé.

La position du thermostat devrait être dans une pièce plus représentative d'un lieu de vie, comme le salon par exemple ou - pour éviter qu'elle ne se déclenche pas en hiver, dû à l'utilisation du feu ouvert - dans le bureau à l'arrière.

Un petite pompe de relevage des condensats du système de chaudière à condensations est présente.

Un poêle à pellets se trouve dans l'annexe cuisine et un poêle à bois dans le salon.



Photo 105

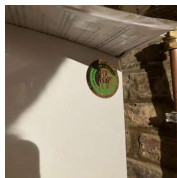


Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111

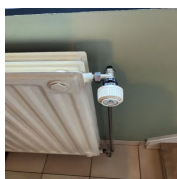


Photo 112

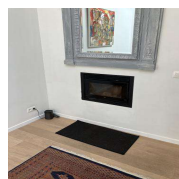


Photo 113

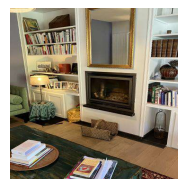


Photo 114

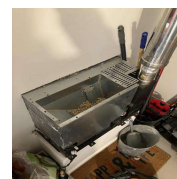


Photo 115

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

Aucun problème particulier

La chaudière principale dessert la salle de bain du 1er étage et la cuisine en ECS et la salle de douche à l'arrière puise l'eau chaude depuis un boiler électrique dédié.



Photo 116

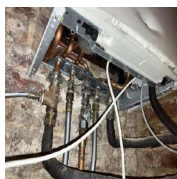


Photo 117

7.4 - L'alimentation et compteur de l'eau de ville présentent-ils

Aucun problème particulier

des défauts particuliers ?



Photo 118

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier



Photo 119



Photo 120



Photo 121

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

Aucun problème particulier

Des panneaux se trouvent sur le pan de toiture de l'annexe arrière gauche ainsi que sur la toiture plate principale.
Le système est fonctionnel.



Photo 122



Photo 123

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Ces conseils seront repris dans le certificat PEB qui ne faisait pas partie de notre mission. Il pourrait être envisagé d'isoler les façades de l'annexe arrière gauche (bureau) et le plancher en contact avec la cave.
La toiture plate du 1er étage vers la cour intérieure pourrait être isolée depuis l'extérieur.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est en excellent état, les conseils et remarques sont principalement d'ordre cosmétique et facilement réalisables.
Un point important à observer cependant sont les mises en sécurité contre les chutes concernant d'une part l'escaliers vers le bureau-chambre de l'annexe arrière gauche dont la main courante actuelle est bancale et, d'autre part, la toiture terrasse donnant sur la cour intérieure dont l'installation d'une rambarde ou l'interdiction d'accès par l'installation d'un garde-corps à la fenêtre de la chambre est vivement conseillée

Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53

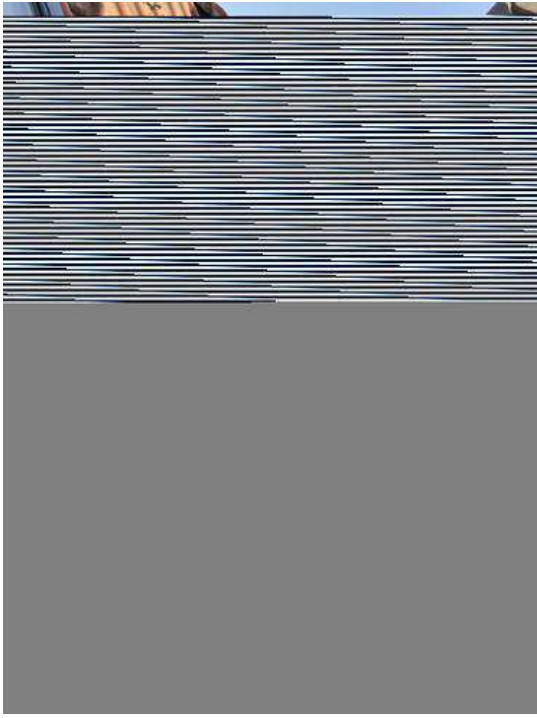


Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74

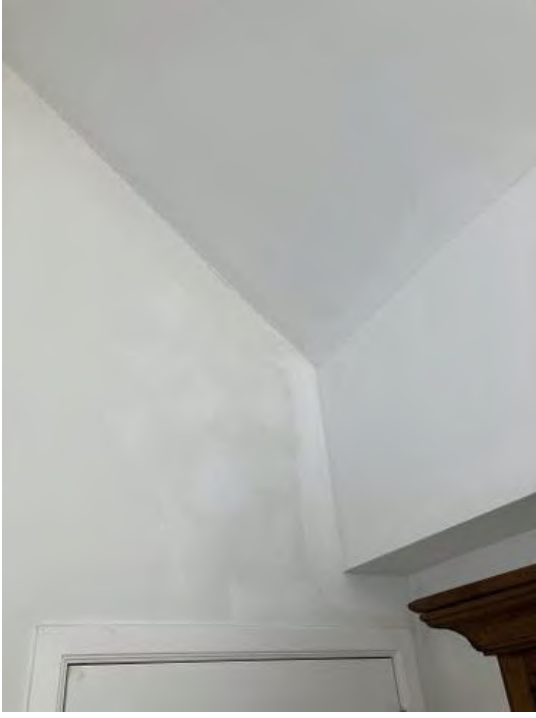


Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87

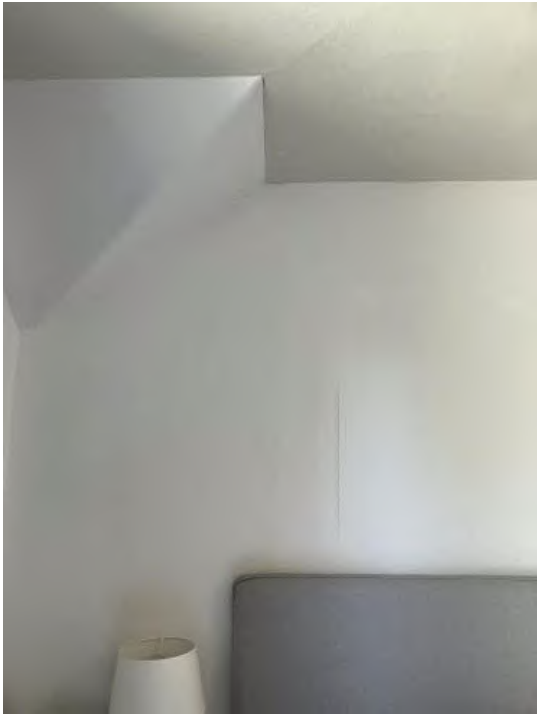


Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92

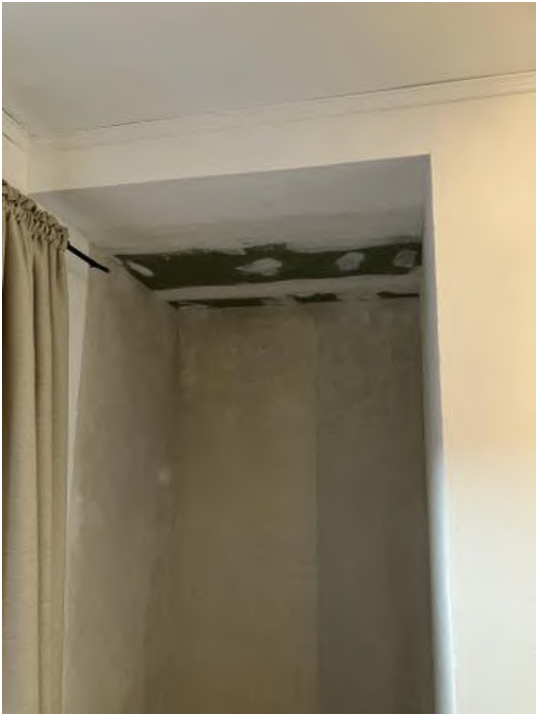


Photo 93



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