



Habitation inspectée

rue de Limauges, 3 - 1490 Court saint etienne

En date du  
04/10/2023

[>> 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](http://www.immopass.eu)

COMMENT LIRE LES RESULTATS ?



Score global pour l'ensemble des points de contrôle de la thématique

Aucun problème : 1 point  
Entretien nécessaire : 0,75 point  
Problème mineur : 0,5 point  
Problème majeur : 0 point

Au moins 1 point de contrôle présente un **problème majeur**.



Résultat de l'inspection technique  
**CONCLUSIONS & CONSEILS**

Logement inspecté

Date de l'inspection **04/10/2023**

**rue de Limauges, 3 - 1490 Court saint etienne**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

La maison est en excellent état général et la visite n'a pas relevé de grosses interventions à prévoir.

À court terme cependant il s'agira d'effectuer quelques petites opérations:

- traiter les différents endroits de risque de chute.
- solutionner la problématique de récolte des eaux pluviales de la petite toiture plate de la dépendance arrière ainsi que des infiltrations par humidité ascensionnelle.
- éventuellement sécuriser les accès à l'aire de parking.
- restaurer l'intégrité du bardage en ardoise des petites annexes.

**Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :**

La dépendance a fait l'objet d'une première rénovation d'isolation de ses parois qui a pris en considération l'amélioration des performances énergétiques cependant elle reste alimentée en chauffage par une chaudière à mazout et l'utilisation du vecteur électrique pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire pénalise le score final.

La maison principale présente de nombreuses façades enduites qui ne seraient pas dénaturées par l'installation d'une isolation depuis l'extérieur et permettrait d'en améliorer les performances.

La disponibilité de toitures bien orientées offre la possibilité de l'installation de panneaux photovoltaïques.

La présence de l'installation du chauffage sur poêle à pellets consiste déjà en une bonne amélioration dès lors qu'elle utilise un combustible bio-sourcé.

---

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

**REMARQUES** 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)

4773 / rue de Limauges, 3 et 3A  
1490 Court saint etienne

Complete

Score **65 / 75 (86.67%)**

**Numéro de dossier** 4773

**Visite réalisée le** 04.10.2023 14:00 CEST

### Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

### Adresse du bâtiment

rue de Limauges, 3 et 3A  
1490 Court saint etienne

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Type du bâtiment

Maison unifamiliale chambres type fermette dans un cadre verdoyant avec une dépendance annexe et espace atelier.

### Année de construction / rénovation

année de construction  
année de rénovation 2009

**1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?**zone d'habitation (source  
Walonmap)

Photo 1

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

Aucun problème particulier

hors de la zone de nuisance de la N275 (source Walonmap)

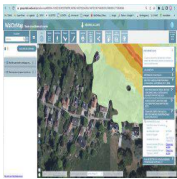


Photo 2

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

Aucun problème particulier

Hors de toute zone inondable (source Walonmap)



Photo 3

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

Vérification impossible

Aucune vérification possible, vraisemblablement en ordre (voir renseignement urbanistique inséré dans le DIU lors de la vente)

## 1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

2 / 3 (66.67%)

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

Disponible, avec remarque(s)  
problématique(s)

Le corps de logis principal numéroté 3 a obtenu un score de D(273) avec certification récente du 22-09-2023

La dépendance numérotée 3A a obtenu un score de F(491) qui semble ne pas prendre en considération les doublages intérieures de tous les murs, ce certificat date du 05-07-2014.

### 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 ?

Non-Applicable

L'habitation n'est pas reliée au gaz.

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

Non-Applicable

Pour le 3A, une cuve aérienne de moins de 3000L est présente et ne nécessite pas de certificat de conformité.

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

Indisponible

Aucune information disponible.

## ACCÈS &amp; SITUATION

2 / 3 (66.67%)

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

Problème(s) mineur(s)

Un recul fort limité est présent au niveau de l'entrée principale dès lors que le mur de façade se trouve à front de rue.

Une entrée secondaire est cependant possible à l'arrière depuis une aire de parking.

Cette zone n'est toutefois pas pourvue de portail ce qui assurerait la mise en sécurité de la propriété depuis l'arrière.

Un portail en bois et palissades sont bien présentes et fonctionnelles pour l'accès au fond de la prairie.

Ce sentier est une servitude de passage pour les n°1, 3 et 5 (voir acte)



Photo 4



Photo 5



Photo 6

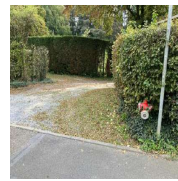


Photo 7

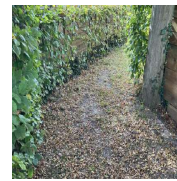


Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

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

Aucun problème particulier

La route et les trottoirs sont en bon état.

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

Problème(s) mineur(s)

Le car-port fait actuellement l'objet d'un pour-parler avec le voisin du n°5 car sa construction semble très légèrement dépassé les limites de propriété.



Photo 13



Photo 14

## ABORDS

3 / 3 (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

Pas d'eau stagnante observable en contact avec le bâtiment lors de la visite.

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

Aucun problème particulier

Les allées au sein de la propriété étaient en excellent état.



Photo 15

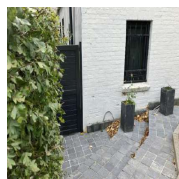


Photo 16

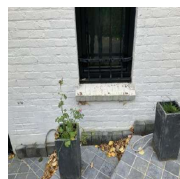


Photo 17

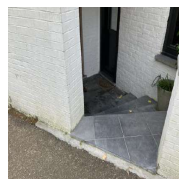


Photo 18

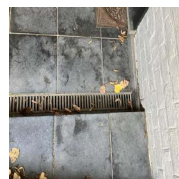


Photo 19

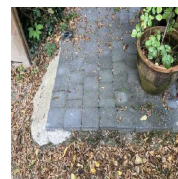


Photo 20

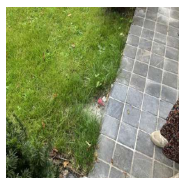


Photo 21

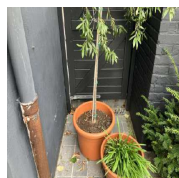


Photo 22



Photo 23

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

Aucun problème particulier

## PLANTATIONS

1.75 / 2 (87.5%)

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

Aucun problème particulier

Jardin très bien entretenu et luxuriant.

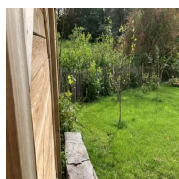


Photo 24

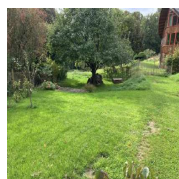


Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

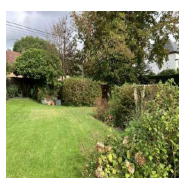


Photo 30



Photo 31

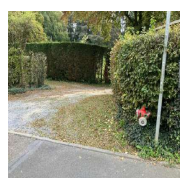


Photo 32

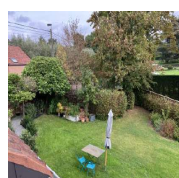


Photo 33

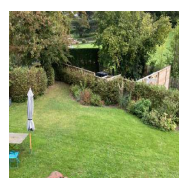


Photo 34



Photo 35



Photo 36

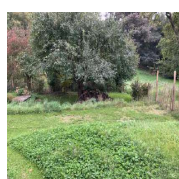


Photo 37

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

Entretien nécessaire

Une glycine a pris pied le long de la façade commune du corps principal et de la dépendance. Cette plante a fait l'objet d'un élagage consciencieux suite à une croissance non contrôlée en contact fort rapproché avec des murs bardés d'ardoise.

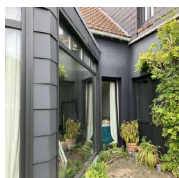


Photo 38



Photo 39



Photo 40

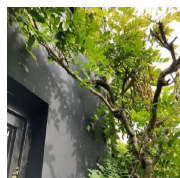


Photo 41

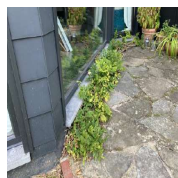


Photo 42

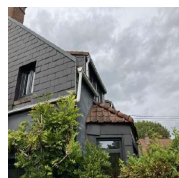


Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46

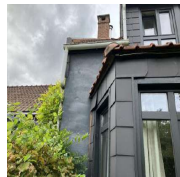


Photo 47

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

Non

Aucun arbre ni haie remarquable sur la parcelle (source Walonmap)

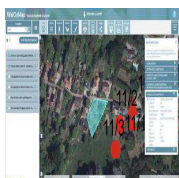


Photo 48

## STRUCTURES EXTÉRIEURES

2.25 / 3 (75%)

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

Entretien nécessaire

Le revêtement en pierre de la terrasse qui se trouve entre le corps principal et la dépendance nécessitera à terme un nettoyage.



Photo 49

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

Non-Applicable

Aucune véranda sur la propriété à l'exception de zone d'avancée type bow-window dont les problématiques sont traitées dans d'autres points.

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

Aucun problème particulier

Il s'agit d'un abri à bois au niveau de l'aire de parking.  
Aucune porte n'est présente et n'assure la sécurité des objets qui y sont entreposés.  
Un socarex arrive contre la paroi de gauche de cet abri de jardin.





Photo 50



Photo 51

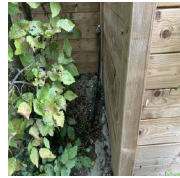


Photo 52

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

Non-Applicable

Aucun garage extérieur présent.

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

Problème(s) mineur(s)

Voir point 2.3 concernant les dimensions.

Certains éléments de palissade bois se sont écartés de leur position et permettent actuellement la vue vers l'intérieur du carport.

Des clous de fixation des panneaux pare-pluie dépassent de la surface de la toiture.

Un risque de chute est présent au niveau d'une différence de niveau des dalles de sol de la fosse où se trouve la citerne à mazout au fond de la parcelle.

Une porte sectionnelle commandée de facture récente et de qualité referme l'espace.

La toiture et la structure générale semblent en bon état et solides.



Photo 53



Photo 54



Photo 55

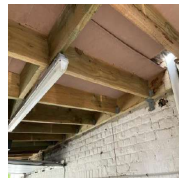


Photo 56

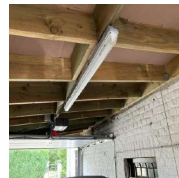


Photo 57



Photo 58



Photo 59

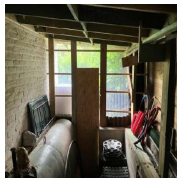


Photo 60

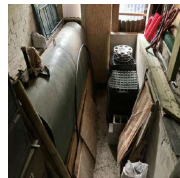


Photo 61



Photo 62

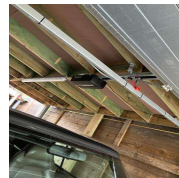


Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66

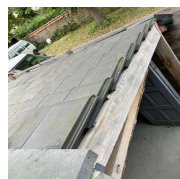


Photo 67

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

Non-Applicable

Aucune piscine présente sur la propriété.

### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

4 / 5 (80%)

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

Problème(s) suspecté(s)

Le conduit de cheminée du poêle à bois de la salle à manger au niveau de l'ancienne serre par-dessus l'entrée à rue est équipé de deux vues vers le boisseau. Vraisemblablement ces deux petites portes sont constitués de panneaux en amiante.



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71

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

Aucun problème particulier

Aucune trace de mérule observée.

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

Aucun problème particulier

Aucune trace de termites observée.

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

Aucun problème particulier

Aucune présence de plomb suspectée dans les tuyauteries.

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

Problème(s) suspecté(s)

Dans le corps principal au niveau de la cave, un cuvelage en argile est présent sur les murs, ça et là des traces de salpêtre apparaissent.

Une mesure par humidimètre aux endroits touchés par ces effleurements de salpêtre a révélé la présence d'humidité qui semble ne pas altérer la qualité de l'air ambiant et reste actuellement sous contrôle sans impacter les étages hors-sol.

Ces murs étant entièrement en contact avec le sol, le cuvelage existant semble la meilleure solution à mettre en œuvre.

La façade pignon à rue du corps principal est dotée d'une gouttière qui s'arrête juste avant un appareillage en briques; ces briques sont exposées à la réception de petites quantités d'eau pluviale et se dégradent petit à petit. Une partie de ce même mur au niveau d'un passage arquées a été refermé en intérieur des traces d'humidité sont visibles sur le mur de finition.

La dépendance présente des traces d'humidité derrière le radiateur de l'entrée ainsi qu'au bas des colonnes du salon et des murs du salon.

L'humidité en pied de parois semble avoir été occasionné par de l'humidité ascensionnelle qui peut être solutionnée et/ou limitée par des injections périphériques en ce qui concerne les murs qui ne sont pas en contact avec la terre.

Un manque effectif de ventilation provoque également le dépôt de condensation sur les murs de cuisine sous l'escalier.

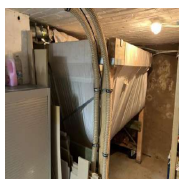


Photo 72



Photo 73

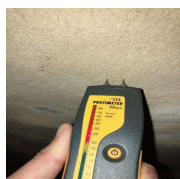


Photo 74



Photo 75

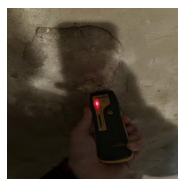


Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82

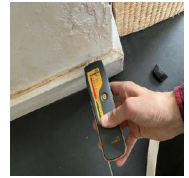


Photo 83

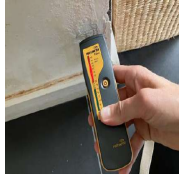


Photo 84

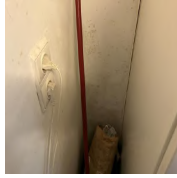


Photo 85

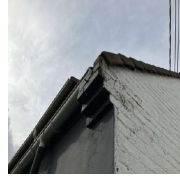


Photo 86



Photo 87



Photo 88

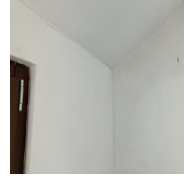


Photo 89

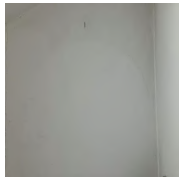


Photo 90



Photo 91

---

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

8.25 / 10 (82.5%)

### MURS & PAREMENTS

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aucun problème particulier

Aucune déformation anormal ne plus être observé lors de la visite.

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

Entretien nécessaire

Quelques fissures périphériques sont présentes au niveau de l'espace par-dessus l'entrée à rue. Cette espace est vraisemblablement constitué de parois en ossature bois, il s'agira de simplement rétablir un cordon en mastic.

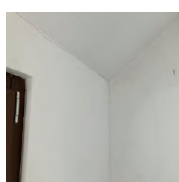


Photo 92

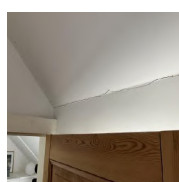


Photo 93

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

Entretien nécessaire

Voir point 2.8

Certains éléments de bardage de l'extension en façade arrière doivent être remis en position. Les parements et revêtements muraux sont, au-delà de ce point, en excellent état.

## TOITURE

2.75 / 3 (91.67%)

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

Aucun problème particulier

Toutes les toitures ont fait l'objet d'une rénovation en 2009.

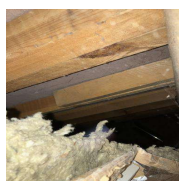


Photo 94

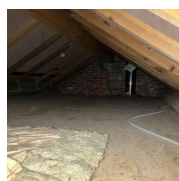


Photo 95



Photo 96

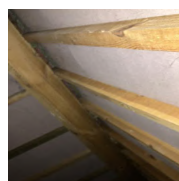


Photo 97

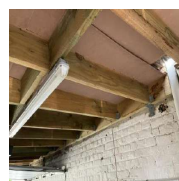


Photo 98

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

Entretien nécessaire

Voir point 4.4

Le revêtement d'étanchéité de la toiture plate de l'entrée de la dépendance semble être atteint d'une légère fragilité, voir point 4.8 pour solution évoquée lors de la visite.



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102

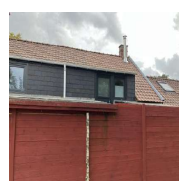


Photo 103



Photo 104

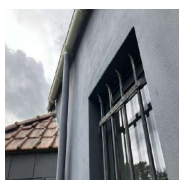


Photo 105

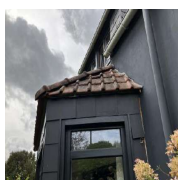


Photo 106



Photo 107

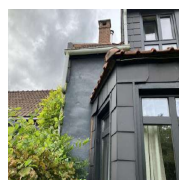


Photo 108

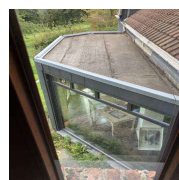


Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112

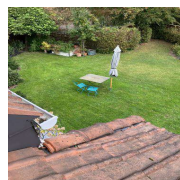


Photo 113



Photo 114

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

Aucun problème particulier

Voir point 4.4

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

1.25 / 2 (62.5%)

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

Entretien nécessaire

La zone est fortement boisée, dès lors les gouttières devront faire l'objet d'une attention particulière afin que les feuilles ne s'y accumulent pas.

Un système de grille de protection pour gouttières peut être mis en oeuvre afin d'en limiter un entretien trop intensif.

Le bow-window présent dans le salon n'est pas équipé de gouttière il serait judicieux de refermer la zone de contacts entre la toiture et le mur au minimum par un profil de rive.



Photo 115



Photo 116

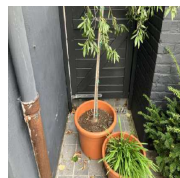


Photo 117

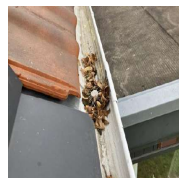


Photo 118

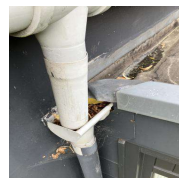


Photo 119



Photo 120



Photo 121

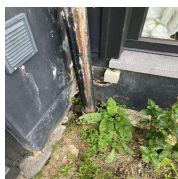


Photo 122



Photo 123

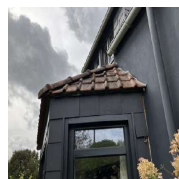


Photo 124



Photo 125



Photo 126

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

Problème(s) mineur(s)

Voir point concernant les briques du pignon à rue du corps principal.

Au niveau de la lucarne arrière de la dépendance, la gouttière de récolte des eaux de pluie déverse directement dans le canal de récolte des eaux de la toiture plate, ce qui pourrait être à l'origine des problèmes d'infiltration du plafond de l'entrée.

La division de récolte de ces deux flux permettrait d'éviter le refoulement des eaux de ruissellement de la toiture à versants vers la toiture plate.

De plus l'installation au niveau du dauphin de récolte d'un Y en PVC ne nécessite pas de grandes interventions.

Ce même dauphin nécessitera une remise en peinture afin d'éviter sa dégradation accélérée.

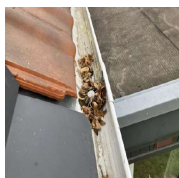


Photo 127

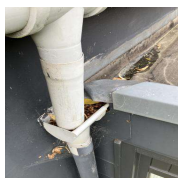


Photo 128

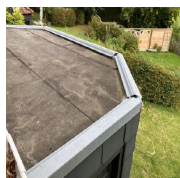


Photo 129

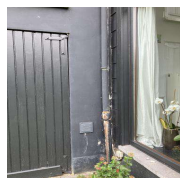


Photo 130

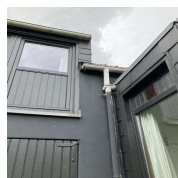


Photo 131

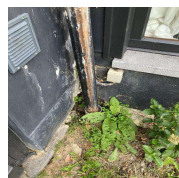


Photo 132

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

Non-Applicable

Aucun système de récupération des eaux de pluie n'est présent.

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

1.75 / 2 (87.5%)

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

Aucun problème particulier

Tous les châssis et/ou vitrages ont été remplacés en 2009 (voir informations dans les intercalaires du vitrage).

Seul le châssis du WC de la maison principale est resté en simple vitrage bois.

En façade avant en surplomb de la zone découverte du Carports ainsi que en façade arrière, deux fenêtres situées sur les lucarnes, présentent des risques de chute.

Le démontage de la béquille ou la mise en œuvre d'une rambarde extérieure permettrait la mise en sécurité de ces éléments.

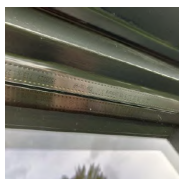


Photo 133

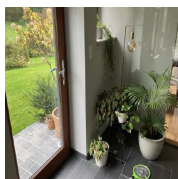


Photo 134

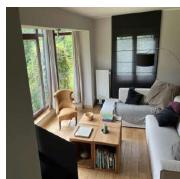


Photo 135

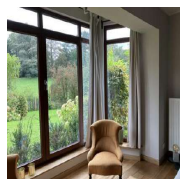


Photo 136

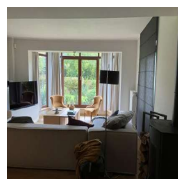


Photo 137



Photo 138

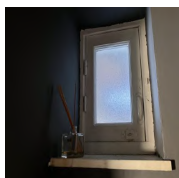


Photo 139

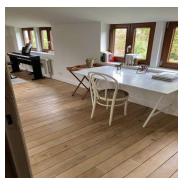


Photo 140

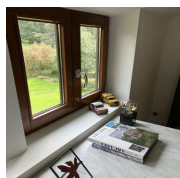


Photo 141

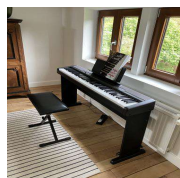


Photo 142

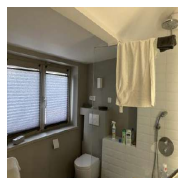


Photo 143

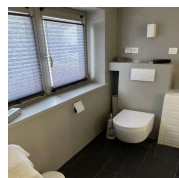


Photo 144

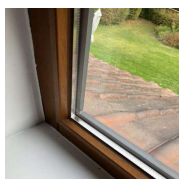


Photo 145

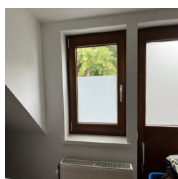


Photo 146



Photo 147

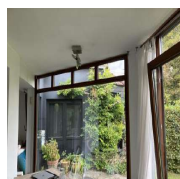


Photo 148

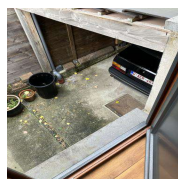


Photo 149



Photo 150

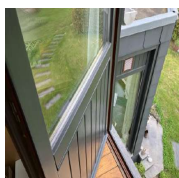


Photo 151

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

Entretien nécessaire

La porte d'accès de la maison principale depuis le jardin et doté d'une béquille un peu lâche un

réglage permettra de la rendre plus solide.

Le cadre de la porte principale en bois est légèrement taché de peinture un vernissage permettra d'en assurer la propreté.

Au pied de la porte vers l'espace cuisine se trouve le soupirail de remplissage de pellets, le couvercle de ce dernier dépasse du niveau du sol.

La porte de la dépendance frotte sur le sol, il semble qu'une rehausse de cette porte par simple ajout de rondelle sur les éléments de charnière est possible de part l'espace encore disponible entre le châssis et le haut de porte.



Photo 152



Photo 153



Photo 154

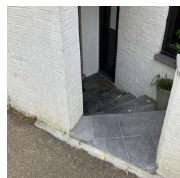


Photo 155

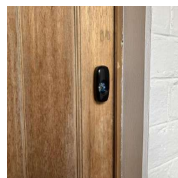


Photo 156



Photo 157



Photo 158



Photo 159

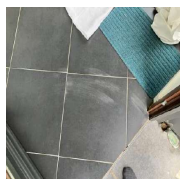


Photo 160

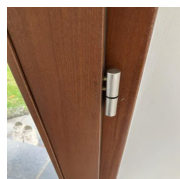


Photo 161

## POINTS GÉNÉRAUX

3.75 / 4 (93.75%)

**5.1 - De manière générale, les pièces intérieures présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?**

Aucun problème particulier

Les parois des pièces intérieures ne présentent pas de déformations anormales.

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

Aucun problème particulier

Aucune fissure ou faiblesse structurelle n'ont été observées lors de la visite.

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

Aucun problème particulier

Toutes les pièces de vie présentent des conditions de salubrité suffisante.

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

Entretien nécessaire

Un système de détection incendie devrait être mis en œuvre selon les normes en vigueur.

## LIVING / SALON(S)

2.75 / 3 (91.67%)

## Vues d'ensemble

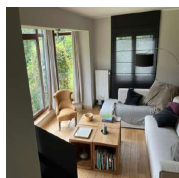


Photo 162

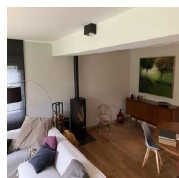


Photo 163

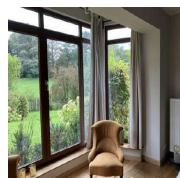


Photo 164

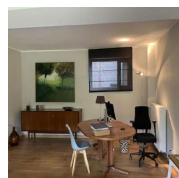


Photo 165

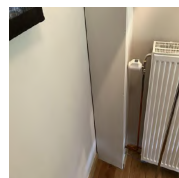


Photo 166



Photo 167

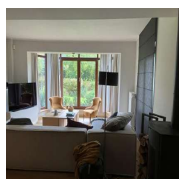


Photo 168



Photo 169

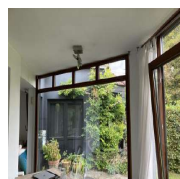


Photo 170

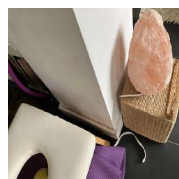


Photo 171

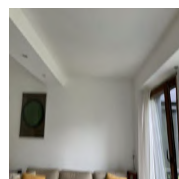


Photo 172

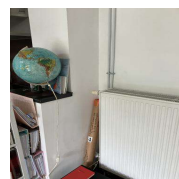


Photo 173

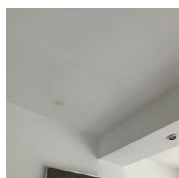


Photo 174

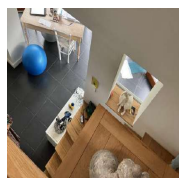


Photo 175

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

Entretien nécessaire

La zone de salon de la maison principale est en excellent état.  
Le salon de la dépendance présente au plafond et sur certains pieds de mur des taches d'humidité.



Au plafond il s'agit d'une infiltration depuis la toiture plate (voir point concernant ce sujet ) ainsi que d'un dégât des eaux de la salle de bain qui semble avoir été résolu.

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

Aucun problème particulier

Voir point concernant porte de la dépendance.

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

Aucun problème particulier

Les équipements présent semble fonctionnels et sont en bon état.

**CUISINE**

5.75 / 6 (95.83%)

**Vues d'ensemble**

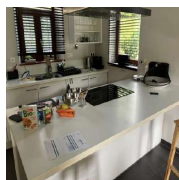


Photo 176

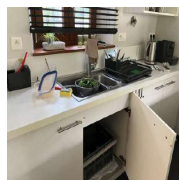


Photo 177

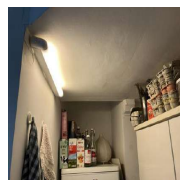


Photo 178

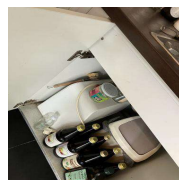


Photo 179

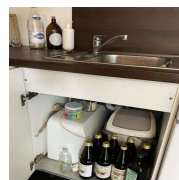


Photo 180

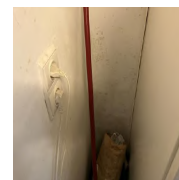


Photo 181

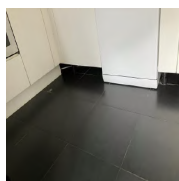


Photo 182

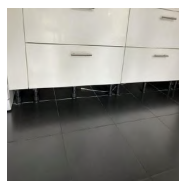


Photo 183

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

Aucun problème particulier

Les cuisines de la maison principale et de la dépendance sont fonctionnelles et en bon état mis à par le léger dépôt de condensation dans la cuisine de la dépendance.

**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

Les équipements étaient en utilisation au moment de la visite et donc fonctionnels.

**5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?**

Aucun problème particulier

Hotte présente et fonctionnelle

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

Aucun problème particulier

Les plomberie semble en bon état de fonctionnement.

**5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et**

Entretien nécessaire

## dans un bon état général ?

L'installation du lave-vaisselle dans la dépendance a provoqué le démontage de la plinthe.  
Le remontage sera à prévoir.

## CHAMBRES & DRESSING

2.75 / 3 (91.67%)

### Vues d'ensemble



Photo 184



Photo 185



Photo 186

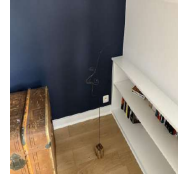


Photo 187

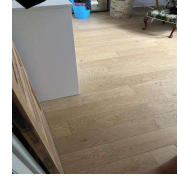


Photo 188



Photo 189

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

Aucun problème particulier

Aucun problème de défaut structurel ou d'humidité observés lors de la visite.

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

Entretien nécessaire

Voir point 4.11 concernant des risques de chute.  
Les portes et fenêtres sont en bon état et fonctionnelles.

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

Aucun problème particulier

## SANITAIRES WC

5 / 5 (100%)

### Vues d'ensemble

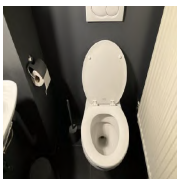


Photo 190



Photo 191

### 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

Voir point concernant la fenêtre simple vitrage bois du WeSC de la maison principale.

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

Aucun problème particulier

### 5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils

Aucun problème particulier

## des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

Pas de défaut de fonctionnement observé lors de la visite.

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

Aucun problème particulier

## SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

4.25 / 5 (85%)

### Vues d'ensemble

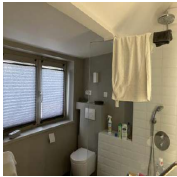


Photo 192

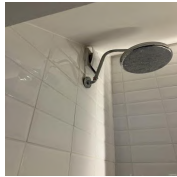


Photo 193



Photo 194

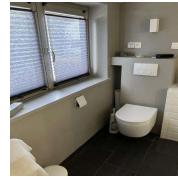


Photo 195



Photo 196

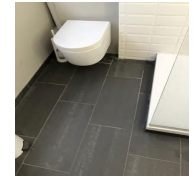


Photo 197

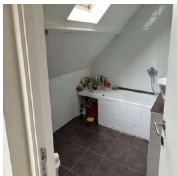


Photo 198

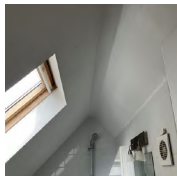


Photo 199



Photo 200

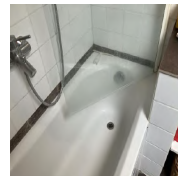


Photo 201

### 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 ?

Entretien nécessaire

Il serait judicieux d'effectuer un entretien de la fenêtre de toit de la salle de bain de la dépendance dont le cadre en bois est abimé en partie basse depuis l'intérieur.



Photo 202

### 5.24 - Les salles d'eau sont-elles suffisamment ventilées (extraction naturelle ou mécanique) ?

Aucun problème particulier

Les salles d'eau sont dotées d'extraction mécanique.

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

Entretien nécessaire

Un dégât des eaux s'est présenté précédemment au niveau de la dépendance et semble avoir été solutionné; des traces au plafond du salon sont toujours visibles. Une attention particulière devra être observée concernant ce point.



Photo 203



Photo 204

---

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

Entretien nécessaire

Le tub de douche de la maison principale est légèrement fendillée au droit de la bonde d'écoulement des eaux; le reste du mobilier semble en bon état.  
La baignoire de la dépendance semble avoir été victime de la dureté de l'eau, un traitement anti calcaire serait judicieux ; le reste du mobilier semble en bon état.

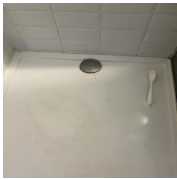


Photo 205

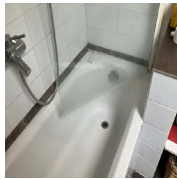


Photo 206

## HALLS &amp; ESCALIERS

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aucun problème particulier

Aucun problème structurel ou d'humidité ont pu être observés lors de la visite.  
Les chevrons du palier de l'escalier de la maison principale semble avoir été traité à l'endroit où il se fichent dans le mur, un mesurage à l'humidimètre a confirmé qu'il ne s'agissait pas d'humidité.



Photo 207

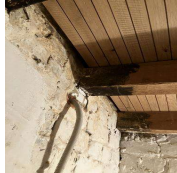


Photo 208



Photo 209

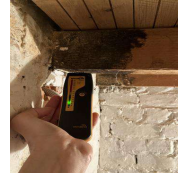


Photo 210



Photo 211



Photo 212

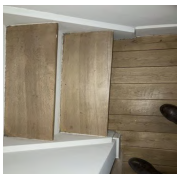


Photo 213

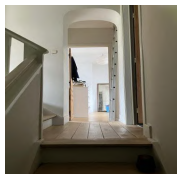


Photo 214

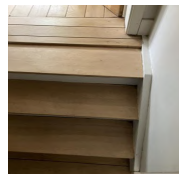


Photo 215



Photo 216

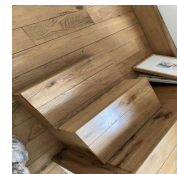


Photo 217

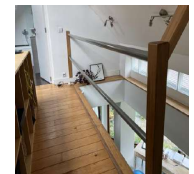


Photo 218

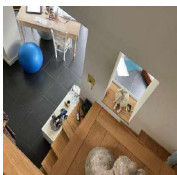


Photo 219

**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)

Un léger risque de chute est présent sur l'escalier de la dépendance vers l'étage dès lors qu'aucune rambarde ni gardes corps n'ont été placés sur les premières marches.  
De plus le garde corps de la mezzanine à cet endroit pourrait être renforcé contre le risque de chute également.

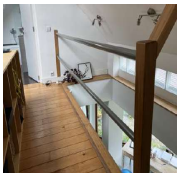


Photo 220



Photo 221

## GRENIER &amp; COMBLES

2 / 2 (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 ?**

Non-Applicable

Pas de fenêtre au niveau des greniers et espaces non habitable sous faite de toit.

## CAVE

2.5 / 3 (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)

Voir point 3.05

**6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?**

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

## GARAGE INTÉRIEUR

1.75 / 2 (87.5%)

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

Oui

Il s'agit ici de l'atelier/"garage agricole" qui se trouve sous la chambre de la dépendance.



Photo 222

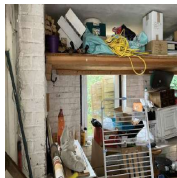


Photo 223

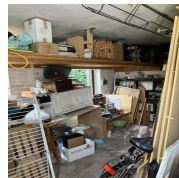


Photo 224

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

Aucun problème particulier

Aucun défaut structurel ou d'humidité n'ont été observés lors de la visite.

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

Entretien nécessaire

La traverse basse de la double porte en bois devra faire l'objet d'un remplacement.

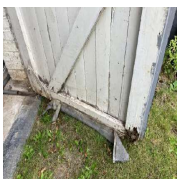


Photo 225

**6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux**

Aucun problème particulier

**secondaires et techniques ?**

---

**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

C'est documents - si présents - feront partie du DIU.

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

Aucun problème particulier

La maison principale est dotée d'une chaudière à pellets, alimentée par un Silo dont le remplissage se fait depuis la rue à travers le soupirail.

Le système semble fonctionnel et a fait d'ailleurs l'objet d'une adaptation pour un meilleur fonctionnement au niveau de l'alimentation en pellets de la chaudière.

Un thermostat et une sonde extérieure sont présentes.

Cette partie de l'habitation est également équipée de deux poêle à bois l'un dans la salle à manger cuisine l'autre dans le salon.

Les murs où se trouvent les radiateurs sont équipés de surfaces réfléchissantes.

La dépendance est équipée d'une chaudière à mazout classique et de radiateurs avec vannes thermostatiques, la chaudière semble régulée par un thermostat présent dans la pièce principale.

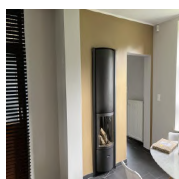


Photo 226



Photo 227



Photo 228



Photo 229



Photo 230

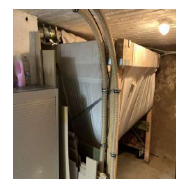


Photo 231

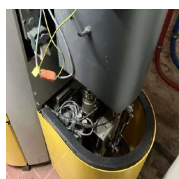


Photo 232



Photo 233

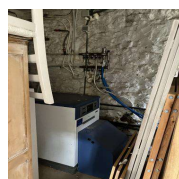


Photo 234



Photo 235



Photo 236

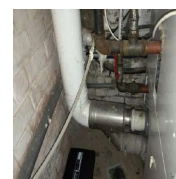


Photo 237

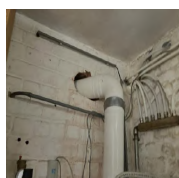


Photo 238

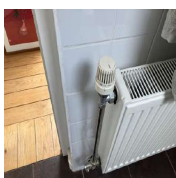


Photo 239



Photo 240

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

Aucun problème particulier

L'alimentation en eau chaude sanitaire de la maison principale est assurée par un boiler relié au système de chauffage.

La dépendance est équipée de deux boilers électriques, tous deux dimensionnés et positionnés de manière adéquate par rapport aux points de puisages.





Photo 241



Photo 242

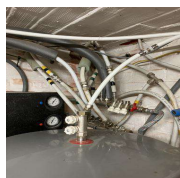


Photo 243

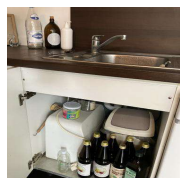


Photo 244

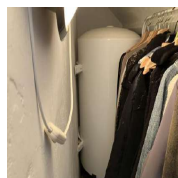


Photo 245

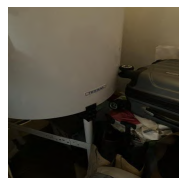


Photo 246

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

Aucun problème particulier

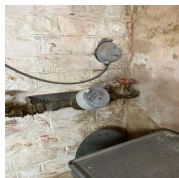


Photo 247

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

Aucun problème particulier

La maison est reliée à l'égouttage publique, une fosse septique (dans la chambre de visite se trouve dans le Carports à 6 m plus ou moins de la porte de garage) agit en tant que buffer selon le propriétaire actuel.



Photo 248

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

Entretien nécessaire

Certains éléments dont un interrupteur et quelques blochets ouverts devront faire l'objet d'une intervention.



Photo 249

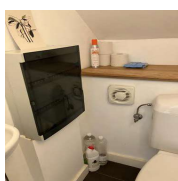


Photo 250



Photo 251



Photo 252



Photo 253

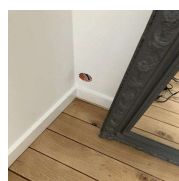


Photo 254

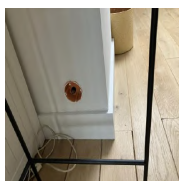


Photo 255

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

Non-Applicable

Aucun équipement supplémentaire n'est à prendre en considération.

## CONCLUSIONS ET CONSEILS

### Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La dépendance a fait l'objet d'une première rénovation d'isolation de ses parois qui a pris en considération l'amélioration des performances énergétiques cependant elle reste alimentée en chauffage par une chaudière à mazout et l'utilisation du vecteur électrique pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire pénalise le score final.

La maison principale présente de nombreuses façades enduites qui ne seraient pas dénaturées par l'installation d'une isolation depuis l'extérieur et permettrait d'en améliorer les performances.

La disponibilité de toitures bien orientées offre la possibilité de l'installation de panneaux photovoltaïques.

La présence de l'installation du chauffage sur poêle à pellets consiste déjà en une bonne amélioration dès lors qu'elle utilise un combustible bio-sourcé.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est en excellent état général et la visite n'a pas relevé de grosses interventions à prévoir.

À court terme cependant il s'agira d'effectuer quelques petites opérations:

- traiter les différents endroits de risque de chute.
  - solutionner la problématique de récolte des eaux pluviales de la petite toiture plate de la dépendance arrière ainsi que des infiltrations par humidité ascensionnelle.
  - éventuellement sécuriser les accès à l'aire de parking.
  - restaurer l'intégrité du bardage en ardoise des petites annexes.
-

## Media summary



Photo 1

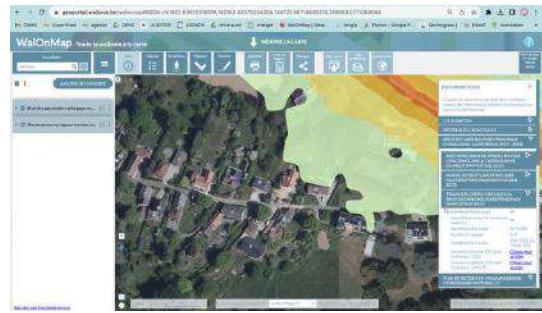


Photo 2

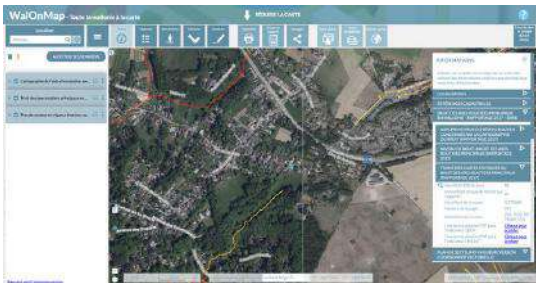


Photo 3



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

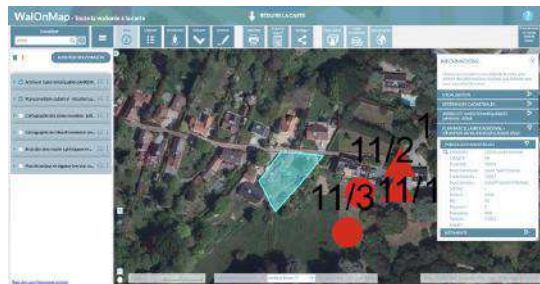


Photo 48





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

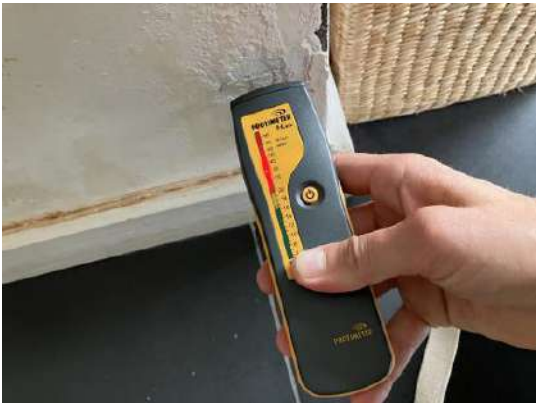


Photo 84



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



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

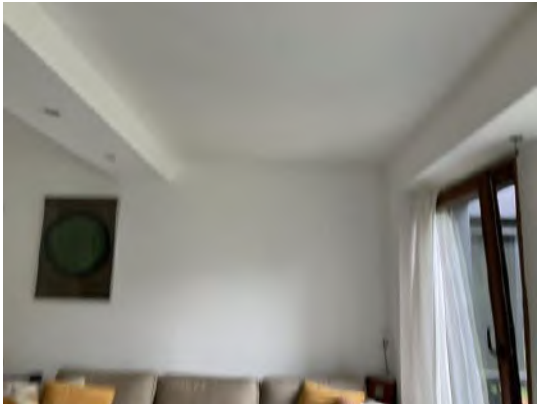


Photo 172





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



Photo 192



Photo 193



Photo 194



Photo 195



Photo 196



Photo 197



Photo 198



Photo 199



Photo 200



Photo 201



Photo 202

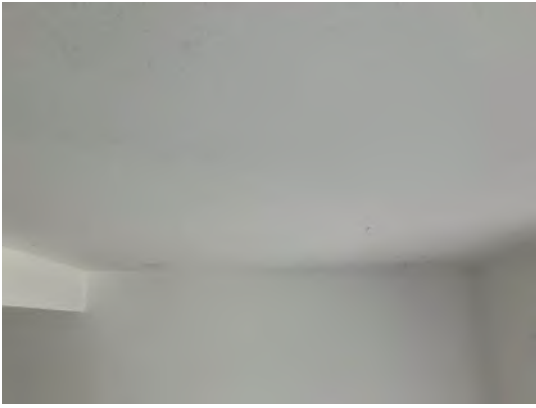


Photo 203



Photo 204



Photo 205



Photo 206



Photo 207



Photo 208



Photo 209



Photo 210





Photo 211



Photo 212



Photo 213



Photo 214



Photo 215

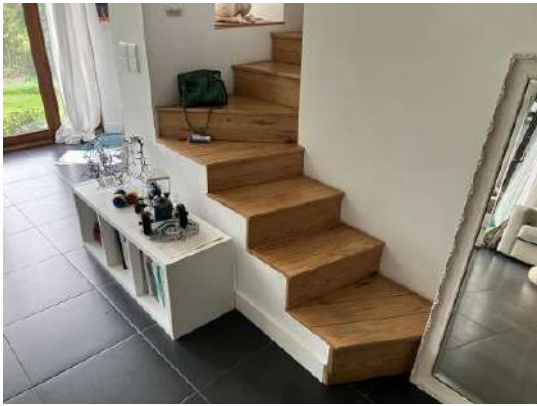


Photo 216



Photo 217



Photo 218



Photo 219



Photo 220

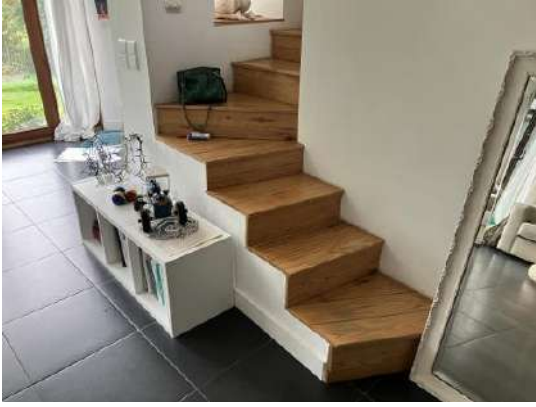


Photo 221



Photo 222



Photo 223



Photo 224



Photo 225



Photo 226



Photo 227



Photo 228



Photo 229



Photo 230



Photo 231



Photo 232



Photo 233



Photo 234



Photo 235



Photo 236



Photo 237



Photo 238



Photo 239



Photo 240



Photo 241



Photo 242



Photo 243



Photo 244



Photo 245



Photo 246





Photo 247



Photo 248



Photo 249



Photo 250



Photo 251



Photo 252



Photo 253



Photo 254



Photo 255