

Habitation inspectée

loutrier , 9 - 1170 watermael-boitsfort

En date du
03/04/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION
URBANISTIQUE**

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



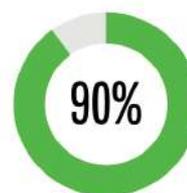
**CERTIFICATIONS
OBLIGATOIRES**

(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.

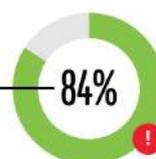
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Lorenzo Raschella - 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 **03/04/2023**

Logement inspecté
loutrier , 9 - 1170 watermael-boitsfort

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Maison relativement saine mais qui ne présente pas toutes les garanties d'étanchéité et d'isolation que nécessite une habitation actuelle.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

La maison n'est pas du tout aux normes actuelles.

Seuls les châssis peuvent être conservés mais ils auraient dû être munis de grilles d'aération pour être parfaitement adapté à une rénovation énergétique.

Nous conseillons d'isoler principalement la toiture et la façade arrière afin de remédier également aux défauts constatés et repris au présent rapport.

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)

3689 / loutrier , 9 - 1170 watermael-boitsfort

Complete

Score

83.22%

Numéro de dossier

3689

Visite réalisée le

03.04.2023 13:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

loutrier , 9 - 1170 watermael-boitsfort

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Type du bâtiment

Maison de ville - 2 façades

Année de construction / rénovation

+/-1930/2009 (châssis) - 2015 (chaudière)

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Zone d'habitation au plan de secteur

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

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

Disponible, sans remarque particulière

Note d'indice G - PEB - daté du 11/04/2023

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

Disponible, sans remarque particulière

Certificat de conformité de chez Electrotest du 09/03/2020 - validité de 25 ans

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

Indisponible

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

Non-Applicable

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

Indisponible

Pas de remarque particulière non repris sur la carte BEDS



Photo 1

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

81.25%

Vues d'ensemble



Photo 2



Photo 3

ACCÈS & SITUATION

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 4

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

Aucun problème particulier



Photo 5

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

Aucun problème particulier

ABORDS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 6

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

25%

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

Problème(s) mineur(s)

La terrasse présente une pente vers l'extérieur et un caniveau de reprise des eaux. La conception est correcte. Peu de différence de hauteur entre l'intérieur et l'extérieur mais risque limité des infiltrations étant donné la pente prévue et la présence d'un avaloir au droit de la porte.



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11

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

Problème(s) majeur(s)

Il manque une partie du couvre joint entre la porte et la fenêtre. Les seuils de fenêtre et de la porte sont insuffisants. Les raccords d'étanchéité au niveau du muret sont insuffisants et ne protègent pas le mur d'éventuelles infiltrations.



Photo 12



Photo 13



Photo 14

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

90%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) suspecté(s)

En cave, nous constatons la présence d'un peu d'humidité qui est normale vu l'environnement général et l'âge de la bâtisse. Une bonne ventilation naturelle du local permet néanmoins de limiter les problèmes mais la température des murs non isolés est fort proche de la température de condensation.

La peinture présente des cloques par endroit. Un cimentage intérieur pourrait être envisagé afin d'avoir des murs parfaitement secs. Coût 50 euros/m².

A contrario dans le grenier, la présence de tâches sur le plancher pourrait laisser supposer un manque d'étanchéité mais nous n'avons rien constaté de particulier au niveau du grenier. Le taux d'humidité dans la maison était relativement sain partout.

Par contre les veaux du 1er étage sont relativement vieux et les vitrages ne sont plus assez isolants, la condensation se fait sur le vitrage intérieur générant des gouttelettes d'eau et un climat un peu plus humide.

Attention au problème lié à la véranda même si nous ne pouvons pas vérifier l'état des murs car les meubles de cuisine sont posés devant ce mur qui est carrelé dans sa partie supérieure.



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

57.5%

MURS & PAREMENTS

75%

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

Nous constatons un début de fissuration au niveau des enduits de la façade extérieure. De petites réparations ponctuelles pourraient être suffisantes avec une mise en peinture de l'ensemble. Attention aux raccords de la véranda avec le mur mitoyen. Les joints de maçonneries au-dessus du solin engravés ne sont pas 100% étanches. L'eau pourrait s'infiltrer derrière le profil et ressortir à l'intérieur. De manière générale, il y a des ponts thermiques importants au droit des raccords de la véranda.

En cas de volonté d'amélioration énergétique de l'habitation, nous recommandons la pose d'un enduit sur isolation. Le coût habituel est de 150 à 180 euros/m² mais vu les faibles surfaces, il faut s'attendre à des coûts plus élevés. Placer une isolation nécessitera également une adaptation des seuils et de la corniche. A voir donc si la réparation éventuelle de la corniche ne devra pas déjà prendre en compte la pose à posteriori d'une isolation par l'extérieur.

Le seuil en pierre bleue du RDC est fissuré, il faudrait réaliser une réparation localisée du seuil pour empêcher la fissure de s'aggraver.

Pas d'autre remarque particulière pour la façade avant si ce n'est les remarques reprises par ailleurs pour les lucarnes et les joints de façades.



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25

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

Entretien nécessaire

Afin de rafraîchir l'ensemble, nous conseillons une nouvelle mise en peinture. Coût 15 euros/m².

TOITURE

33.33%

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 ?

Problème(s) majeur(s)

Bien que nous n'ayons pas eu accès à la toiture, nous pouvons constater qu'il y a beaucoup de jonctions problématiques. Nous pensons que la toiture actuelle est étanche mais que des travaux de toiture devront être entrepris dans un délai de maximum 5 ans. L'isolation en laine minérale de +/- 50mm est présente mais très réduite par rapport aux normes actuelles. Présence de tous ponctuels dans le pare-vapeur à scotché pour une bonne étanchéité à l'air. Il faudrait refaire entièrement l'isolation pour se conformer aux normes actuelles.

A voir lors de sondage si une sous-toiture est présente sous les tuiles actuelles. En cas d'absence de sous-toiture, il sera préférable de refaire l'ensemble de la toiture.

Ce sont essentiellement les raccords aux lucarnes qui nous semblent problématique.

Les gouttières étaient totalement remplies d'eau lors de notre passage et les corniches en bois doivent être entretenues. Il faudra prévoir un budget de l'ordre des minimum 5.000 à 10.000 euros pour les réparations des corniches et raccords des lucarnes.

Un nouvel habillage des lucarnes est probablement à prévoir également +/- 5.000 euros.

Le remplacement complet de la toiture reviendra à +/-30.000 euros. A faire seulement s'il n'y a pas de sous-toiture.



Photo 26



Photo 27

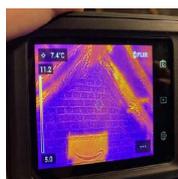


Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31

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

Problème(s) majeur(s)

L'état des chenaux posent question. L'eau stagne à l'intérieur et toutes les peintures des corniches avant et arrières sont écaillées et semblent démontrer à tout le moins des problèmes d'étanchéité au niveau de ces chenaux. Nous pensons que les corniches devront être nettoyées, réparées, entretenues dans un délais de 2 ans, voir budget ci-dessus.



Photo 32

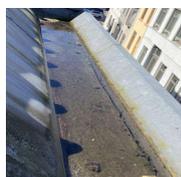


Photo 33

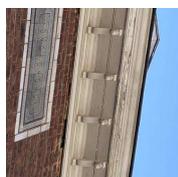


Photo 34

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 35

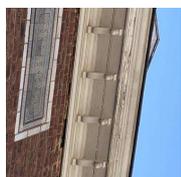


Photo 36



Photo 37

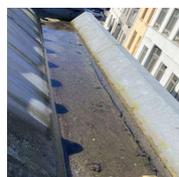


Photo 38

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

Aucun problème particulier

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

Non-Applicable

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

Problème(s) majeur(s)

Les vélux sont anciens et les doubles vitrages devraient être remplacés. Présence de condensation sur le vitrage et de moisissures au niveau des profilés. Pas nécessaire de remplacer le vélux lui-même si une rénovation énergétique n'est pas envisagée.

Les autres châssis en PVC présentent des doubles vitrages HR. Vu le peu d'isolation de la maison, ils conviennent parfaitement.

Les principales pertes de chaleur au niveau des façades se font via les caissons à volets.



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44

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

Problème(s) mineur(s)

Porte peu isolante été présentant une imposte vitrée simple vitrage.

La boîte aux lettres intégrée est une passage libre à l'air.

Porte ne présentant pas un haut degré de sécurité.

Le resserrage entre la maçonnerie et la porte d'entrée devrait être refait via un joint mastic sur tout le pourtour (coût - de 500 euros).

La porte est à remplacer en cas de rénovation énergétique de la maison.



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

86.54%

POINTS GÉNÉRAUX

75%

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

Au niveau des pièces mansardée, on constate énormément de petits fissures superficielles. Il faudrait réparer au moyen de treillis de renfort est d'un nouvel enduisage de finition des panneaux. Budget 25 euros/m2

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)

Nous conseillons de placer un détecteur au première étage et dans le grenier.

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 49



Photo 50

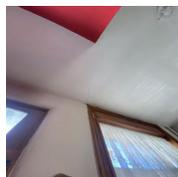


Photo 51

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CUISINE

91.67%

Vues d'ensemble



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

Problème(s) mineur(s)

Attention au mur de façade, derrière les meubles des cuisine.

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

Aucun problème particulier

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble

Photo 55

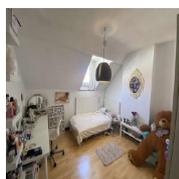


Photo 56

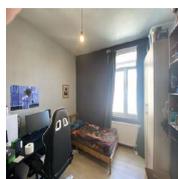


Photo 57

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

80%

Vues d'ensemble

Photo 58

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) majeur(s)

Pas de ventilation mécanique. A prévoir surtout en cas d'isolation de la façade arrière.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

80%

Vues d'ensemble

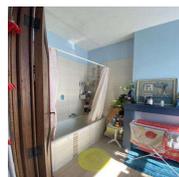


Photo 59

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) ?

Problème(s) majeur(s)

Pas de ventilation mécanique. A prévoir surtout en cas d'isolation de la façade arrière.

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

95%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 60

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 61



Photo 62



Photo 63

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

Accès via une trappe



Photo 64

CAVE

83.33%

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

Oui

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

Problème(s) mineur(s)

Voir rubrique humidité.



Photo 65



Photo 66



Photo 67

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

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

Non

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

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes de qualité d'exécution, de bon entretien et de fonctionnalité des équipements.



7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?

Disponible, sans remarque particulière



Photo 68

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

Aucun problème particulier

Chaudière gaz condensation des 2015 d'une capacité suffisante pour les volumes de la maison.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Voir réception électrique

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

Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La maison n'est pas du tout aux normes actuelles.
Seuls les châssis peuvent être conservés mais ils auraient dû être munis de grilles d'aération pour être parfaitement adapté à une rénovation énergétique.

Nous conseillons d'isoler principalement la toiture et la façade arrière afin de remédier également aux défauts constatés et repris au présent rapport.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison relativement saine mais qui ne présente pas toutes les garanties d'étanchéité et d'isolation que nécessite une habitation actuelle.

Media summary

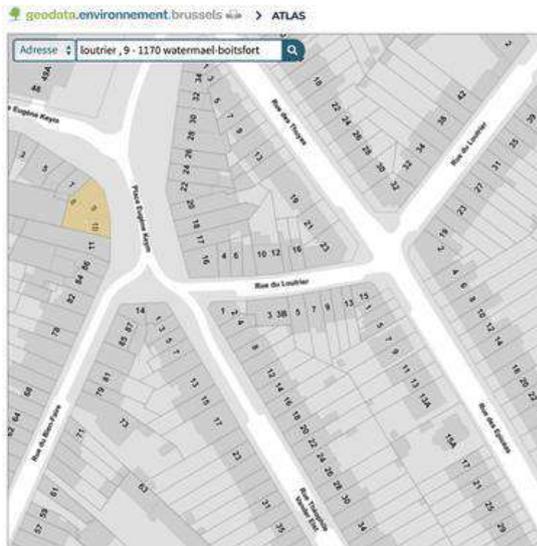


Photo 1



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

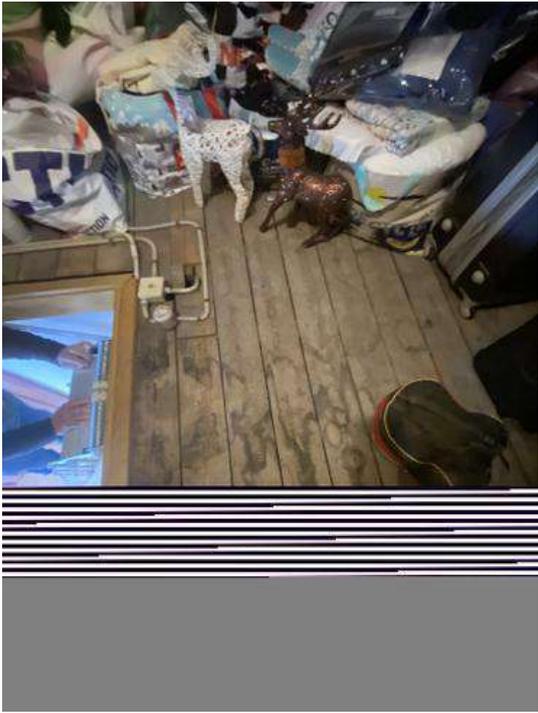


Photo 18



Photo 19

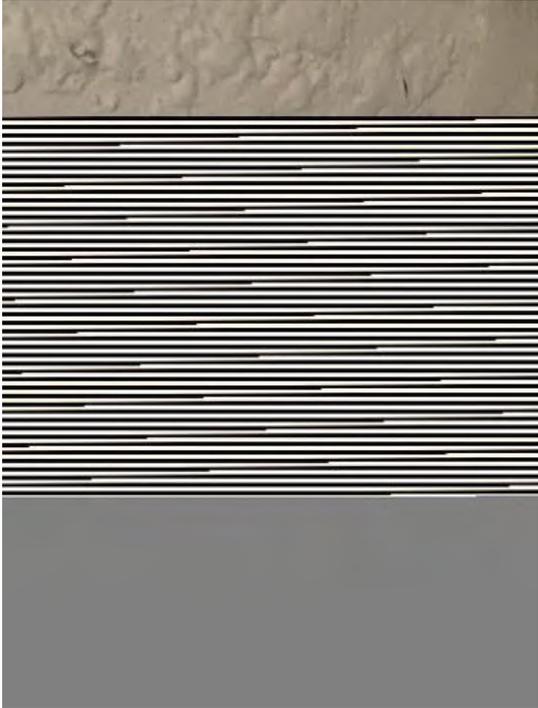


Photo 20



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

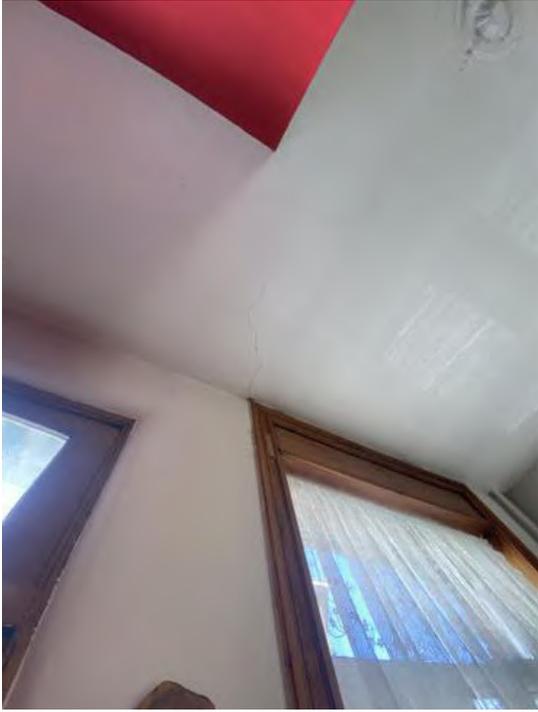


Photo 51



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

Acte (réception, contrôle périodique ou diagnostic)		Date prévue	Date effective	Professionnel agréé (nom, prénom, n° d'identification)
1	Colonne Périodique		17/11/19	EVILIN Stéphane TASAKI TOU S.M.
2	Colonne Périodique	17/11/19		
3	Colonne Périodique	05/01/20		
4			05/01/20	
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Photo 68