

Habitation inspectée

avenue Jonet, 3 - 1640 rhode saint genèse

En date du
27/04/2023

[>> 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.

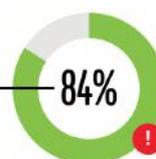
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Tom Notebaert - Architect

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**.

Maison très élégante, solide et bien entretenue. Les améliorations énergétiques ne sont pas nécessairement impossibles mais nécessitent une étude approfondie en fonction de la préservation maximale du caractère de la maison.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Voir aussi 1.5 : le label EPC est actuellement « D », ce qui est bon pour l'acheteur, sans obligation supplémentaire dans les 5 prochaines années. Mais en dehors de cette situation formelle (et temporaire?), il peut certainement être utile de réfléchir à la manière dont l'isolation de la maison peut être encore améliorée. Voir aussi les commentaires donnés sur l'état des fenêtres et des portes extérieures. À l'intérieur des façades extérieures, un contre-cloison secondaire a été placé à de nombreux endroits, qui sert principalement à l'intégration décorative de rideaux, de radiateurs et parfois d'éclairage indirect. La fonction isolante de ce mur secondaire n'est pas claire, mais certainement pas continue. L'isolation supplémentaire des façades se fait idéalement côté froid, donc à l'extérieur. Cependant: cela changerait sans aucun doute le caractère de la maison, ce qui n'est probablement pas l'intention. L'isolation à l'intérieur des façades présente l'inconvénient correspondant de ponts thermiques restants au niveau de l'angle avec les murs intérieurs à angle droit touchants. Les murs extérieurs semblent avoir une épaisseur de 31 cm, avec la présence d'une petite partie de vide pas tout à fait impossible (bien qu'en 1935 certainement pas destiné à des fins d'isolation). D'autre part: si un tel vide devait être présent, le remplir d'isolation est actuellement insuffisant en soi pour obtenir une isolation suffisante des murs, par exemple en vue d'atteindre les objectifs à long terme 2050 par la Flandre (pas encore obligatoire mais recommandé). Cependant: La toiture semble avoir été considérablement renouvelée, aussi en termes d'isolation. L'isolation du plafond du sous-sol pourra certainement donner un plus value en fonction d'économie d'énergie.

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)

3881 / 3, Avenue Jonet Rhode-Saint-Genèse

Complete

Score

91.3%

Numéro de dossier

3881

Visite réalisée le

27.04.2023 13:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Arch. Tom Notebaert

Adresse du bâtiment

3, Avenue Jonet Rhode-Saint-Genèse

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

Type du bâtiment

Maison unifamiale: cave + rez+ étage + étage sous toiture.

Année de construction / rénovation

1935

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Woonpark (Parc d'habitation)

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

Aucun problème particulier

La détection de la pollution sonore est toujours pour une partie personnelle. L'environnement ne ressent pas ennuyeux du point de vue pollution sonore, même si la maison est située dans une zone avec une charge de 63,94 dB autour de la chaussée de Waterloo selon la carte de l'année 2018 (Geopunt).

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 ?

Vérification impossible

Toutes les constructions sont censées faire l'objet d'un permis de bâtir, bien qu'aucune information urbanistique ne soit disponible au moment de l'élaboration de cet audit.

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

80%

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

Disponible, sans remarque particulière

Attention : à long terme, il y a certainement bien des meilleures optimisations à recommander, comme indiqué dans le rapport, mais pour l'obligation flamande de rénovation dans les 5 ans suivant l'achat (à partir de janvier 2023) il n'y a pas de problème à court terme : le label EPC est actuellement déjà D, comme obligatoire dans les 5 ans après achat.

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

Disponible, sans remarque particulière

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

Indisponible

Situation existante supposée approuvée, donnée que sinon le compteur n'aurait pas été ouvert au premier raccordement. Des modifications apportées à l'installation peuvent nécessiter une nouvelle inspection. Aucune information sur telles modifications n'était disponible au moment de l'établissement du rapport pour cet audit.

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

Disponible, sans remarque particulière

Ancien citerne hors sol existant nettoyé, dégazé et déconnecté.

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

Disponible, sans remarque particulière

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

95.46%

Vues d'ensemble



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

ACCÈS & SITUATION

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Il n'y a certainement pas de soupçon de niveaux d'eau élevés permanents autour de la maison, sinon il devrait y avoir des traces fréquentes de sous-débit des espaces du sous-sol. Après tout, il y a certaines traces d'humidité dans les murs et les sols du sous-sol, également dans les parois latérales de l'escalier extérieur vers le sous-sol: donc l'étanchéité des murs n'est certainement pas intact, mais ce n'est pas nécessairement un problème structurel: tant qu'il y a une ventilation suffisante et tant qu'on évite le stockage des matières sensibles à l'humidité, il n'y a essentiellement aucun problème. S'il y a un désir d'obtenir un sous-sol complètement étanche, un cuvelage intérieur complet avec cimentation imperméable au sol et (à l'intérieur des) murs extérieurs est recommandé. Cependant, ce cuvelage doit alors être continu, c'est-à-dire ne peut pas être cassé par une vis ou un clou à ce moment-là.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

état acceptable ?

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

Probablement aucun arbre ou haie vraiment classé, pas mentionné au moment de l'établissement de ce rapport. Informer auprès de la commune avant de réaliser des changements souhaités.

STRUCTURES EXTÉRIEURES

83.33%

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

Aucun problème particulier

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

Non-Applicable

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

Aucun problème particulier

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Mentionné lors de la visite: pas de problèmes structurels avec la piscine et l'installation technique, mais le revêtement (liner) doit être remplacé en raison de l'âge.

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

50%

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

Problème(s) avéré(s)

Voir certificat disponible: là où visible, une plaque de montage pour une boîte à fusibles et un tube en amiante ont été constatés. Conseils à suivre selon le certificat.

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

Vérification impossible

Pour autant que visible, il ne semble pas y avoir de mûre nulle part, mais les ossatures en bois sont en grande partie enfermées derrière des revêtements.

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

Vérification impossible

idem 3.02

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

Vérification impossible

Pour autant visible, pas d'observation à première vue, mais tuyauteries peuvent être cachés.

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

Aucun problème particulier

Aucune impression d'humidité généralisée, mais voir quand même remarque 2.4

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

95%

Vues d'ensemble



Photo 15



Photo 16

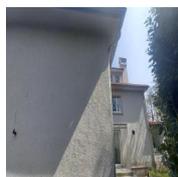


Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22

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

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 23



Photo 24



Photo 25

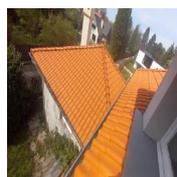


Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31

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

Aucun problème particulier

Toitures entièrement remplacées en 2022

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

Aucun problème particulier

idem 4.5

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

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-Contrôlé

possible, mais pas de plans disponible lors de l'audit

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

Problème(s) mineur(s)

Voir aussi les commentaires sur le certificat EPC : il semble y avoir 7,7 m² de fenêtres avec simple vitrage. Il est préférable de les remplacer. Pour les autres fenêtres, il semble qu'il y ait un état rénové datant de plusieurs moments différents, parfois un remplacement complet des fenêtres et du vitrage, souvent aussi avec l'ajout d'une deuxième couche de vitrage montée sur les châssis de fenêtre existants. Comme mentionné précédemment: le certificat EPC donne actuellement un niveau 'D', de sorte que l'acheteur n'a formellement aucune obligation de rénovation substantielle dans les 5 ans suivant l'achat. Mais en vue de réduire de manière optimale la consommation d'énergie, on peut certainement dire qu'avec une situation renouvelée des fenêtres, un profit encore plus grand peut être réalisé: la valeur 'U' des fenêtres et du double vitrage peut donc être considérablement améliorée et cela sera également définissable, ce qui n'est pas vraiment le cas avec le système de la 2ème couche de verre ajoutée. Dans ce cas, il est également évidemment important de respecter au maximum l'architecture originale de la maison, même si le bien ne semble pas formellement classé. L'introduction de profilés de fenêtres contemporains peut changer considérablement tout le caractère de la maison, aussi même plus qu'acceptable. Une solution peut être de créer un profil de fenêtre en bois aussi proche que possible de l'original, mais équipé du double vitrage actuel. Il existe également des doubles vitrages spéciaux plus fins, comme pour l'application dans certains monuments classés, même si au niveau de la valeur 'U' on devra peut-être vivre avec une solution de 'compromis': la situation au niveau de prestation thermique sera sans doute encore meilleure qu'actuellement.

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

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

100%

POINTS GÉNÉRAUX

100%

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 ?

Aucun problème particulier

Actuellement, en Flandre, les détecteurs de fumée optiques sont obligatoires dans toutes les maisons neuves + maisons ayant subi une rénovation pour laquelle un permis d'urbanisme est requis. Même si ce n'était pas le cas récemment, l'installation d'au moins un détecteur de fumée par étage est recommandée. En ce sens, un grenier ou un sous-sol dans lequel se trouvent des installations techniques est considéré comme un 'étage séparé'.

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

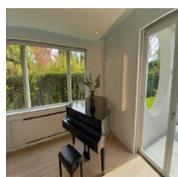


Photo 40



Photo 41



Photo 42

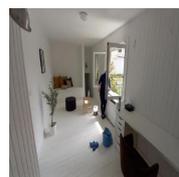
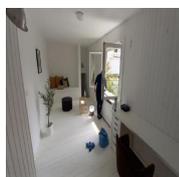


Photo 43

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

Aucun problème particulier

Seul problème à examiner et résoudre: sur un mur de l'espace de vie du studio séparé, il y a une traînée d'humidité qui est probablement causée par une petite fuite interne ailleurs dans la maison.



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

100%

Vues d'ensemble

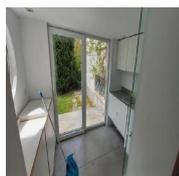


Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56

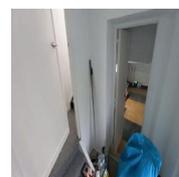


Photo 57

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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 ?

Non-Contrôlé

Pour autant que mentionné, connu ou constaté lors de la visite: pas de problèmes pour l'instant.

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 58

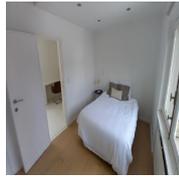


Photo 59



Photo 60

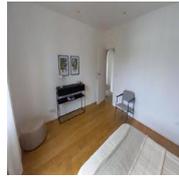


Photo 61

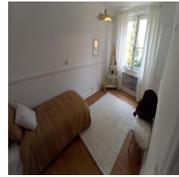


Photo 62



Photo 63



Photo 64

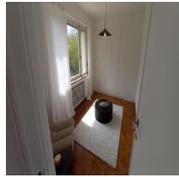


Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69

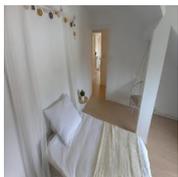


Photo 70

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

100%

Vues d'ensemble



Photo 71



Photo 72

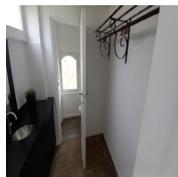


Photo 73

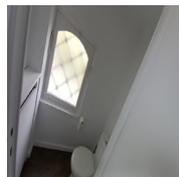


Photo 74

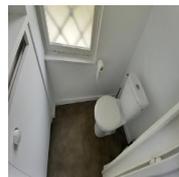


Photo 75

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

5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils

Aucun problème particulier

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

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



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81

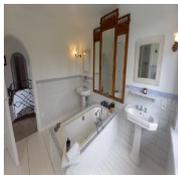


Photo 82

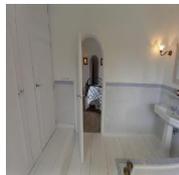


Photo 83



Photo 84

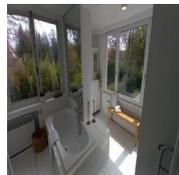


Photo 85



Photo 86



Photo 87

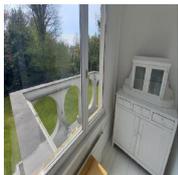


Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91

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

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

Non-Contrôlé

Tuyauteries souvent cachées.

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

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

91.67%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier

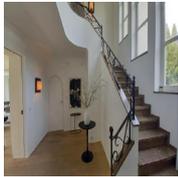


Photo 92



Photo 93

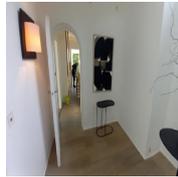


Photo 94

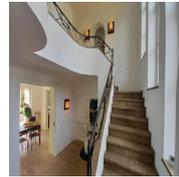


Photo 95

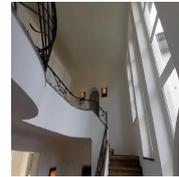


Photo 96

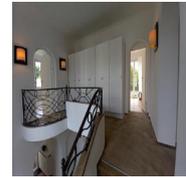


Photo 97



Photo 98



Photo 99

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 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CAVE

83.33%

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

Oui



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115

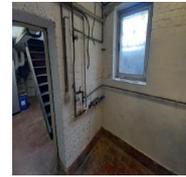


Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121

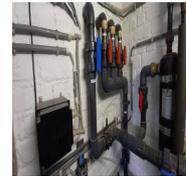


Photo 122

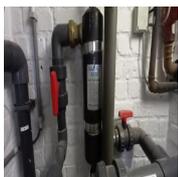


Photo 123

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 2.4: murs et sols des caves ne semblent pas parfaitement sec. dépendant de l'emploi de la cave, cela ne veut pas nécessairement dire que la situation est problématique.

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

Pas ou très peu de traces de moisissure, donc ventilation considéré étant ok.

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

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

75%

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

Oui

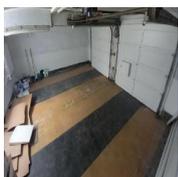


Photo 124

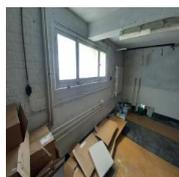


Photo 125

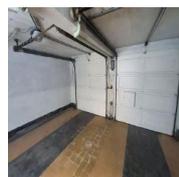


Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130

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

Problème(s) mineur(s)

voir 2.4, remarque idem que pour les caves

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

voir remarques données

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

33.33%

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

Attestations indisponible lors de l'établissement de cet audit.

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

Non-Contrôlé

Installation censée fonctionnelle, aucun document disponible, vérification nécessaire si désiré.



Photo 131



Photo 132

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

Non-Contrôlé

idem 7.2

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

Non-Contrôlé

Installation censée fonctionnelle, aucun document disponible, vérification nécessaire si désiré.

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

Non-Contrôlé

Installation censée fonctionnelle, aucun document disponible, vérification nécessaire si désiré.

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

Attestation de conformité disponible et OK

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

Voir aussi 1.5 : le label EPC est actuellement « D », ce qui est bon pour l'acheteur, sans obligation supplémentaire dans les 5 prochaines années. Mais en dehors de cette situation formelle (et temporaire?), il peut certainement être utile de réfléchir à la manière dont l'isolation de la maison peut être encore améliorée. Voir aussi les commentaires donnés sur l'état des fenêtres et des portes extérieures. À l'intérieur des façades extérieures, un contre-cloison secondaire a été placé à de nombreux endroits, qui sert principalement à l'intégration décorative de rideaux, de radiateurs et parfois d'éclairage indirect. La fonction isolante de ce mur secondaire n'est pas claire, mais certainement pas continue. L'isolation supplémentaire des façades se fait idéalement côté froid, donc à l'extérieur. Cependant: cela changerait sans aucun doute le caractère de la maison, ce qui n'est probablement pas l'intention. L'isolation à l'intérieur des façades présente l'inconvénient correspondant de ponts thermiques restants au niveau de l'angle avec les murs intérieurs à angle droit touchants. Les murs extérieurs semblent avoir une épaisseur de 31 cm, avec la présence d'une petite partie de vide pas tout à fait impossible (bien qu'en 1935 certainement pas destiné à des fins d'isolation). D'autre part: si un tel vide devait être présent, le remplir d'isolation est actuellement insuffisant en soi pour obtenir une isolation suffisante des murs, par exemple en vue d'atteindre les objectifs à long terme 2050 par la Flandre (pas encore obligatoire mais recommandé). Cependant: La toiture semble avoir été considérablement renouvelée, aussi en termes d'isolation. L'isolation du plafond du sous-sol pourra certainement donner un plus value en fonction d'économie d'énergie.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison très élégante, solide et bien entretenue. Les améliorations énergétiques ne sont pas nécessairement impossibles mais nécessitent une étude approfondie en fonction de la préservation maximale du caractère de la maison.

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

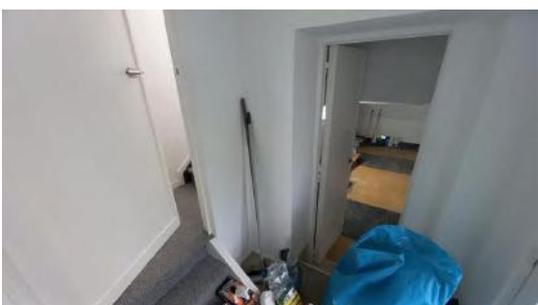


Photo 57



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

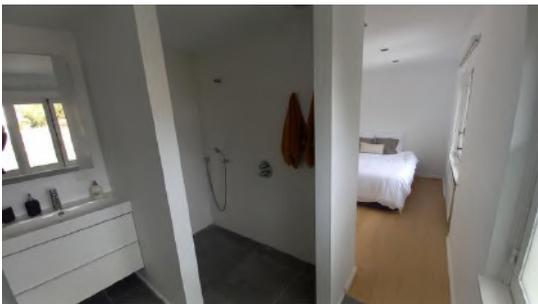


Photo 77



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