



Habitation inspectée

Chaussée d'Ophain, 3 - 1440 Wauthier-Braine

En date du  
17/03/2023

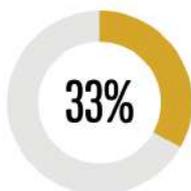


[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION  
URBANISTIQUE**

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



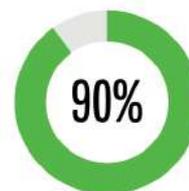
**CERTIFICATIONS  
OBLIGATOIRES**

(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, ...)



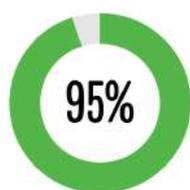
**ENVELOPPE  
DU BÂTIMENT**

(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](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**

Date de l'inspection 17/03/2023

Logement inspecté  
**Chaussée d'Ophain, 3 - 1440 Wauthier-Braine**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Maison assez saine qui, outre les châssis et l'électricité, nécessite de petites interventions mineures ponctuelles pour remettre la maison dans un parfait état.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :  
Nous conseillons déjà de faire de petits sondages pour connaître la nature exactes des parois murales mais aussi de la toiture.

L'ensemble des châssis doivent être remplacés et probablement prévu avec des grilles d'aération pour rendre l'ensemble PEB conforme.

Installer un système d'extraction mécanique dans toutes les pièces humides.

---

**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)

3663 / Chaussée d'Ophain, 3 - 1440  
Wauthier-Braine

Complete

Score

83.56%

Numéro de dossier

3663

Visite réalisée le

17.03.2023 14:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

Chaussée d'Ophain, 3 - 1440 Wauthier-Braine

### INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2

Type du bâtiment

Maison type ouvrière à 3 façades comprenant un volume latéral pour un garage et une extension à l'arrière pour la cuisine

Année de construction / rénovation

1977 / Inconnue

**1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES**

83.33%

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

Habitat à caractère rural

**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 ?**

Problème(s) suspecté(s)

Situé dans une zone d'aléas de débordements. Risque limité pour la maison qui se trouve en hauteur.

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

Aucun problème particulier

**1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES**

33.33%

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

Disponible, sans remarque particulière

Le PEB fixé est de F. Il nous semble qu'aucune isolation n'a été prise en compte alors que les plans de construction font état d'une isolation dans le toit et dans les murs. Nous conseillons d'effectuer un petit sondage localisé pour prouver l'existence de ces isolations qui permettrait de revoir le coefficient à la hausse.

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

Indisponible

La réception électrique n'est pas conforme notamment à cause de problème à la terre. Les travaux de mise en conformité sont obligatoires au minimum 1 an après l'achat de la maison.

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Indisponible

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

86.11%

### 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

75%

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

Aucun problème particulier

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

Entretien nécessaire



Photo 3



Photo 4



Photo 5

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

Problème(s) mineur(s)

Tôles éternit - type amiante cassées. Nous conseillons de refaire les petits couvre-murs de l'entrée - budget +/- 1.000 euros



Photo 6

### PLANTATIONS

75%

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

Aucun problème particulier



Photo 7

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

Problème(s) mineur(s)

Attention à cette arbre fort proche de l'habitation. Nombreuses feuilles probablement dans la gouttière.



Photo 8

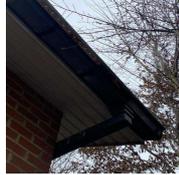


Photo 9

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

Non

**STRUCTURES EXTÉRIEURES**

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 10

**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 ?**

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 ?

Problème(s) suspecté(s)

Voir couvre-murs des murets - problème mineur. Attention également aux revêtements de toiture. L'idéal est de faire un inventaire amiante.

#### 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 ?

Aucun problème particulier

Nous n'avons pas noté de gros problèmes d'humidité dans l'habitation à l'utilisation de l'hygromètre. Attention néanmoins car la maison ayant été très peu chauffée, notamment à l'étage, les températures des murs avoisinaient les températures de condensation lors de notre visite.

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

75%

### MURS & PAREMENTS

83.33%

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

Nous avons constatés de petites fissures dans les maçonneries ainsi que de petits soucis localisés au niveau du jointoiment de toiture. Nous préconisons une réparation via un maçon. Budget compris entre 1.000 et 3.000 euros

Attention traces importantes de coulées sur le mur latéral droit, consécutif à une infiltration probable au droit de la terrasse supérieure.



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15

## TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 16

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

## 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

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

0%

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

Problème(s) majeur(s)

Nous notons que les châssis sont d'origines et par endroit endommagés. Nous conseillons un remplacement des châssis à court terme avec de nouveaux châssis en bois qui permettront également une meilleure isolation de l'enveloppe.



Photo 17

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

Problème(s) majeur(s)

A faire en même temps que les châssis.

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

87%

### 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 ?

Non-Contrôlé

### LIVING / SALON(S)

100%

#### Vues d'ensemble



Photo 18

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

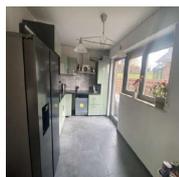


Photo 19

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 ?**

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

Il manque une porte au droit du lave-vaisselle



Photo 20

## CHAMBRES & DRESSING

100%

### Vues d'ensemble



Photo 21

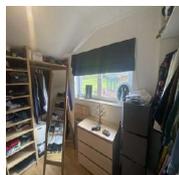


Photo 22



Photo 23



Photo 24

**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

70%

### Vues d'ensemble



Photo 25

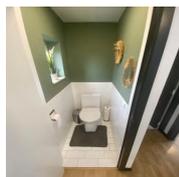


Photo 26

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

Problème(s) mineur(s)

Nous constatons des petites traces de moisissures au niveau du châssis en bois. C'est la combinaison entre des châssis vieux et mal isolé et le manque de ventilation mécanique dans un local humide.



Photo 27

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 5.17 + remarques générales châssis

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

Problème(s) mineur(s)

Nous conseillons le placement d'une ventilation mécanique qui est obligatoire dans les locaux humides dans les réglementations PEB actuelles. Elle sera particulièrement utile en cas de remplacement des châssis.

### 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

75%

### Vues d'ensemble



Photo 28

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

Problème(s) mineur(s)

Nous constatons le même problème de condensation et de moisissure malgré le placement de la ventilation mécanique. Il semblerait qu'elle ne fonctionne plus et à voir si son utilisation était judicieuses. Attention que l'humidité actuelle peut également être due à une infiltration au droit de la ventilation elle-même. Il faudrait vérifier la sortie de ventilation. Budget +/-1.000 euros.



Photo 29

---

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

Problème(s) mineur(s)

Voir remarques générales

---

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

Entretien nécessaire

La ventilation mécanique ne fonctionnait pas lors de notre passage. Peut-être un court-circuit dû à une infiltration sur la sortie?

---

**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

95.46%

### HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 30

**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

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

Non-Applicable

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

Aucun problème particulier

### CAVE

83.33%

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

Oui

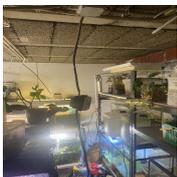


Photo 31



Photo 32

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

Problème(s) mineur(s)

Nous avons pu constater la présence de ponts thermiques en cave à proximité des châssis simples vitrages.

**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**

100%

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

Oui



Photo 33

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

Aucun problème particulier

**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

## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

78.57%

**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

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

Problème(s) mineur(s)

Nous conseillons d'isoler correctement toutes les canalisations présentes dans le garage.

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

Problème(s) mineur(s)

Présence d'un boiler électrique de 200 litres. Nous conseillons d'isoler correctement toutes les canalisations présentes dans le garage.

**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)**

Problème(s) mineur(s)

Nous constatons énormément de bricolages et de rallonges au niveau du local dédié aux aquariums. Il faudrait démonter l'ensemble pour en revenir à un nombre de points corrects par disjoncteur dédié.

**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**

Nous conseillons déjà de faire de petits sondages pour connaître la nature exactes des parois murales mais aussi de la toiture.

L'ensemble des châssis doivent être remplacés et probablement prévu avec des grilles d'aération pour rendre l'ensemble PEB conforme.

Installer un système d'extraction mécanique dans toutes les pièces humides.

---

### **Avis général et conseils de l'inspecteur**

Maison assez saine qui, outre les châssis et l'électricité, nécessite de petites interventions mineures ponctuelles pour remettre la maison dans un parfait état.

---

## 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

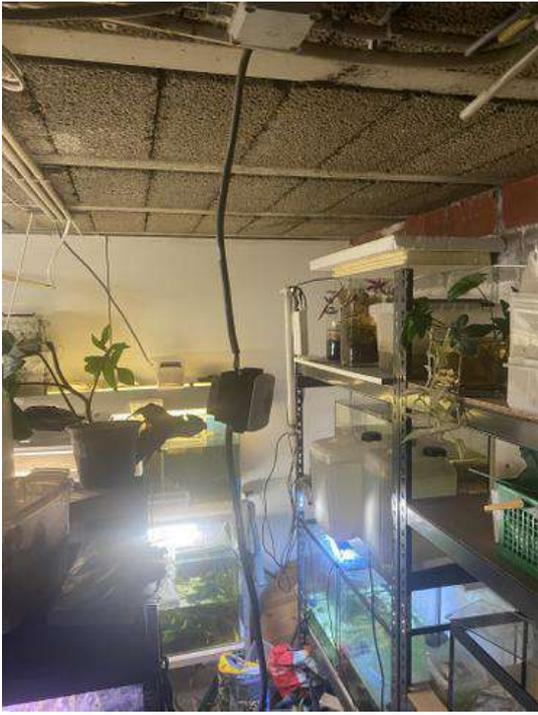


Photo 31



Photo 32



Photo 33