



Habitation inspectée

rue de Bruyère, 71 - 1332 Genval

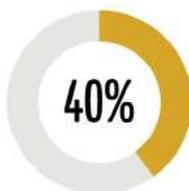
En date du
03/05/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION
URBANISTIQUE**

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



**CERTIFICATIONS
OBLIGATOIRES**

(Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...)



**ABORDS &
EXTÉRIEURS**

(Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...)



**PATHOLOGIE
DU BÂTIMENT**

(Humidité généralisée, présence d'amiante, mэрule, termites, ...)



**ENVELOPPE
DU BÂTIMENT**

(Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...)



**PIÈCES
DE VIE**

(Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement, ...)



**LOCAUX
SECONDAIRES**

(Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...)



**ÉQUIPEMENTS
TECHNIQUES**

(Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'une inspection technique visuelle sur plus de 80 points de contrôle réalisée par un architecte agréé par ImmoPass, organisme neutre et indépendant.

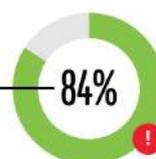
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

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 **03/05/2023**

Logement inspecté
rue de Bruyère, 71 - 1332 Genval

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Maison très saine hormis les soucis d'humidité décrit au chapitre concerné.

Cette maison n'a pas subi de rénovation énergétique qui permettrait d'en améliorer la PEB.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :
Nous conseillons d'isoler les murs et de vérifier l'isolation de la toiture plate via un sondage et au besoin de renforcer l'isolation.

Les menuiseries extérieures seront à remplacer dans un délais maximum de 5 à 10 ans.

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)

3895 / Rue de Bruyère, 71 - 1332 Genval

Complete

Score

87.5%

Numéro de dossier

3895

Visite réalisée le

03.05.2023 14:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

Rue de Bruyère, 71 - 1332 Genval

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

Type du bâtiment

Maison 4 façades présentant des annexes en façade arrière

Année de construction / rénovation

Non transmis

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

83.33%

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

Zone d'habitat

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

Problème(s) mineur(s)

Repris dans la zone de bruit des axes routiers principaux en 2017 - zone faible à très faible (de 50 à 59 dB)

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

40%

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

Indisponible

1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?Disponible, avec remarque(s)
problématique(s)

Voir rapport de réception Certinergie du 11/04/2023

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

Indisponible

Un chaudière gaz a été installée récemment, c'est donc considéré comme conforme.

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

Indisponible

L'ancienne cuve à mazout est encre présente mais n'est plus opérationnelle. Elle n'a pas été condamnée.

1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?Disponible, sans remarque
particulière

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

95%

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



Photo 6

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

Aucun problème particulier

ABORDS

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier



Photo 7



Photo 8

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

Entretien nécessaire

Les murs extérieurs nécessiteraient une mise en peinture de rafraîchissement.



Photo 9

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 10



Photo 11

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

87.5%

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

Entretien nécessaire

Enlever les mauvaises herbes au niveau des joints et si nécessaire refaire les joints qui ne seraient plus en bon état. Nettoyer autour de l'avaloir.

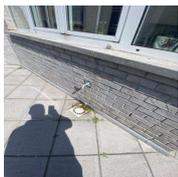


Photo 12

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 ?

Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

80%

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

Problème(s) suspecté(s)

L'ancienne isolation en plâtre sur les canalisations de chauffage comprend probablement de l'amiante. Nous conseillons de l'enlever et de le remplacer par de nouvelles isolations en polyéthylène. Budget entre 500 et 1.000 euros.



Photo 13

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)

La maison est relativement saine mais présente plusieurs points d'attention au niveau de l'humidité.

1) Nous avons constaté au niveau du WC du RDC beaucoup d'humidité sur le mur côté SDB. Nous constatons que cela correspond à la position de la gouttière de la plate-forme au niveau de la rue latérale. Dans un premier temps, nous recommandons de revoir la sortie et de l'allonger via un coude au niveau de la voirie publique, cela permettra d'éloigner l'eau du mur. Budget maximum 500 euros. Si l'humidité persiste, vérifier l'étanchéité du mur extérieur et des raccords au niveau de l'avaloir de la toiture.

2) Nous constatons un peu d'humidité des murs de caves. Rien d'anormal pour des caves d'une bâtisse de construction plus ancienne. Les murs ne sont pas protégés à l'extérieur contre l'humidité. Si l'acquéreur veut assainir les caves, il devra probablement réaliser des infiltrations et des cimentages localisés. Budget de 15.000 à 20.000 euros.

Les caves peuvent également être laissées en état mais nous conseillons de les passer à la brosse métallique et de les peindre avec une peinture prévue à cet effet. Budget de 3.000 à 5.000 euros.



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

84.09%

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)

Présences de petites fissures au niveau du revêtement de la façade arrière. Il faudra prévoir une réparation de l'enduit dans un délais de maximum 5 ans afin d'éviter l'accentuation de la fissuration avec les cycles gel/dégel.

Dans le cadre d'une rénovation énergétique la pose d'un enduit sur isolation permettra de remédier au problème tout en améliorant la PEB du bâtiment. Ces travaux permettront de bénéficier de primes.



Photo 18

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

Entretien nécessaire

Les peintures sont amorties. Il faudra prévoir à terme une peinture sur l'ensemble des maçonneries.

Dans le cadre d'une rénovation énergétique, nous conseillons surtout la pose d'un nouveau revêtement avec isolation. Un système d'enduit sur isolation en polystyrène expansé (budget entre 115 à 130 euros/m²).



Photo 19

TOITURE

91.67%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Présence de panneaux solaires sur la plus grande partie des la toiture.



Photo 20



Photo 21



Photo 22

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

Entretien nécessaire

Nous recommandons une nouvelle protection des boiseries au niveau des rives.



Photo 23



Photo 24

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

Voir le problème des rives ci-dessus.

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 ?

Aucun problème particulier

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

62.5%

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

Problème(s) mineur(s)

Les châssis datent de 1996 à 2008. Pas de grille d'aération prévue. Elles seront nécessaires en cas de rénovation énergétique afin d'assurer une bonne aération de la maison.

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

Entretien nécessaire

Porte de plus de 20 ans. Faible coupure thermique et présences de traces de moisissures à nettoyer au niveau des charnières.

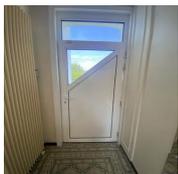


Photo 25



Photo 26

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

90.39%

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

LIVING / SALON(S)

83.33%

Vues d'ensemble



Photo 27



Photo 28



Photo 29

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Il n'y a pas de coupure thermique au droit du seuil dans le living - façade avant. Par faible température il y a des risques de condensation. Le détail est complètement à revoir lors du remplacement de châssis.

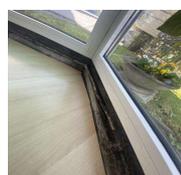


Photo 30

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

Aucun problème particulier

CUISINE

100%

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 ?

Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

83.33%

Vues d'ensemble



Photo 31

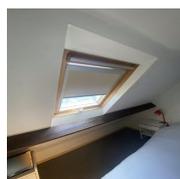


Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Attention à la hauteur des garde-corps. Les fenêtres présentent un léger rebord et le garde-corps extérieur est trop bas par rapport à la fenêtre. Nous conseillons de remplacer la poignée par une poignée à clé pur des raisons de sécurité. Prix de 350 à 500 euros.

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

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

70%

Vues d'ensemble



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42

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

Problème(s) majeur(s)

Voir rubrique humidité.

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) mineur(s)

Ventilation naturelle - prévoir une ventilation mécanique dans le cadre d'une rénovation énergétique.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 43

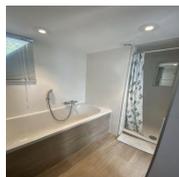


Photo 44



Photo 45

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 ?

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

93.75%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 46



Photo 47

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 ?

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 48



Photo 49



Photo 50

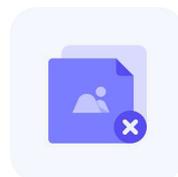


Photo 51

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

Problème(s) mineur(s)

Voir rubrique humidité

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs

Aucun problème particulier

présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

GARAGE INTÉRIEUR

87.5%

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

Oui



Photo 52



Photo 53

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

Entretien nécessaire

Les panneaux de faux-plafond sont à remplacer. Nous conseillons d'en profiter pour isoler le plafond du garage. Budget 50 euros/m²

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

Pas de remarque particulière. Attention les murs sont habillés de panneaux gyproc.



Photo 54



Photo 55

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

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

Aucun problème particulier

La chaudière à condensation de marque Bosh date de 2020. Attention à l'évacuation des condensats. Nous recommandons également d'isoler toutes les canalisations de chauffage.



Photo 56



Photo 57

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

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

Aucun problème particulier

Présence de 37 panneaux solaires couvrant largement la consommation standard d'une habitation pour 4 personnes.



Photo 58



Photo 59

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Nous conseillons d'isoler les murs et de vérifier l'isolation de la toiture plate via un sondage et au besoin de renforcer l'isolation.

Les menuiseries extérieures seront à remplacer dans un délai maximum de 5 à 10 ans.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison très saine hormis les soucis d'humidité décrit au chapitre concerné.

Cette maison n'a pas subi de rénovation énergétique qui permettrait d'en améliorer la PEB.

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

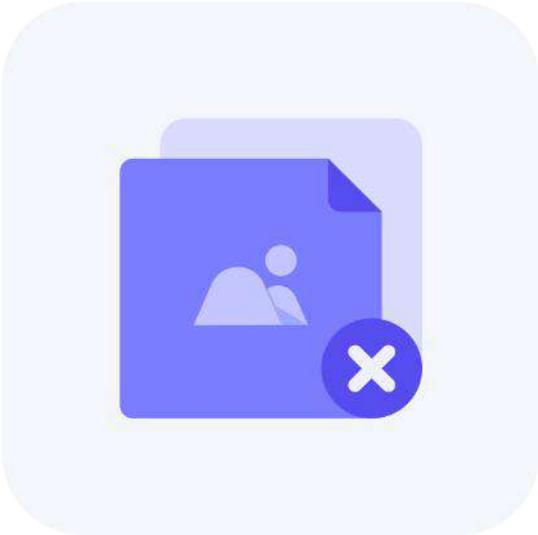


Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59