



Habitation inspectée

rue de la Grotte, 46 1310 La Hulpe

En date du
01/02/2023

[>> 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.

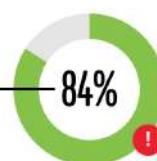
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Laurence Van Dam - 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 **01/02/2023**

Logement inspecté
rue de la Grotte, 46 1310 La Hulpe

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La maison est dans un excellent état général. Pas d'autre remarque particulière.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

La maison a été entièrement rénovée. L'enveloppe, toitures, murs, sols sont bien isolés, les châssis double vitrage sont performants. La ventilation est assurée en partie par l'extracteur dans la salle de bain et il est compliqué d'en ajouter 1 dans le wc en bas. Afin de garantir un bon renouvellement de l'air dans la maison, il est nécessaire d'aérer régulièrement en l'absence de grilles de ventilation dans les châssis.

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 (Classic-BE-FR)

3455 / rue de la Grotte, 46 1310 La Hulpe

Complete

Score

96.18%

Numéro de dossier

3455

Visite réalisée le

01.02.2023 10:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Laurence van Dam

Adresse du bâtiment

rue de la Grotte, 46 1310 La Hulpe

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Type du bâtiment

Maison de rangée, mitoyenne 2 façades de construction traditionnelle. Parement crépi isolé, toiture en tuiles et plateformes, toiture plate de l'extension en graviers lestés, châssis pvc double vitrage.

Année de construction / rénovation

Construction 1949. Rénovation complète et extension 2019.

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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 ?

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



Photo 4

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

100%

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

Disponible, sans remarque particulière

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 ?

Disponible, sans remarque particulière

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 ?

Disponible, sans remarque particulière

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

97.5%

Vues d'ensemble



Photo 5

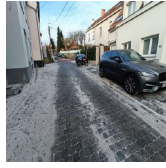


Photo 6



Photo 7

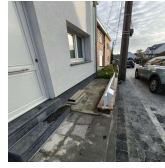


Photo 8



Photo 9

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

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

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

Entretien nécessaire

Le bloc béton visible au bas des murs est à refermer afin de garantir une bonne finition de l'ensemble. Budget estimé entre 250€ et 500€



Photo 10



Photo 11



Photo 12

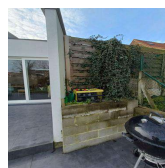


Photo 13

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

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

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 14



Photo 15

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

100%

3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?	Aucun problème particulier
3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?	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

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

97.5%

Vues d'ensemble



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21

MURS & PAREMENTS

91.67%

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 ?

Entretien nécessaire

Le crépi isolé est taché de vert en façade arrière. La cause probable est le dépôt de mousses et lichen. Le jardin contigu a été complètement nettoyé récemment et le problème devrait être résolu de ce côté. Un traitement a déjà été appliqué sur le crépi. A réitérer si nécessaire afin que ces taches ne s'incrument pas à trop long terme. Budget estimé entre 150€ et 350€

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 22

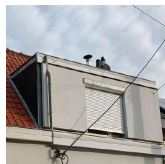


Photo 23

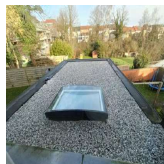


Photo 24

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



Photo 25



Photo 26



Photo 27

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

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 28



Photo 29



Photo 30

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

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

98.08%

POINTS GÉNÉRAUX

93.75%

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

Aucun problème particulier

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 ?

Entretien nécessaire

Des détecteurs incendies devraient être placés, au moins 1 en bas et 1 en haut.

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble

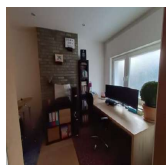


Photo 31

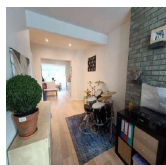


Photo 32

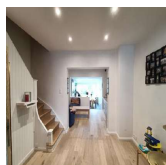


Photo 33

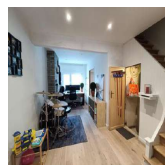


Photo 34

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

100%

Vues d'ensemble

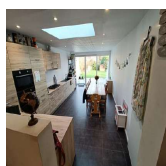


Photo 35

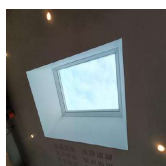


Photo 36

5.8 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts

Aucun problème particulier

structurels ou d'humidité ?

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 37

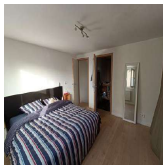


Photo 38

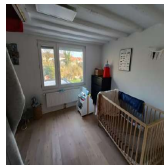


Photo 39



Photo 40

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

95%

Vues d'ensemble



Photo 41

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

Aucun problème particulier

état ?

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

Entretien nécessaire

Il est toujours conseillé d'installer un extracteur mécanique dans les wc et salles de bain/buanderie afin d'éviter les problèmes d'odeurs, d'humidité et de manque de ventilation dans ces locaux. Le wc du rez-de-chaussée n'a pas d'extracteur vers l'extérieur. Il est possible mais plus compliqué d'installer ici une extraction mécanique, elle devrait traverser le hall jusqu'à la façade qui a été isolée ou jusqu'en toiture. Budget estimé entre 500 € et 1000€

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 42

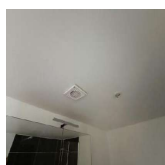


Photo 43

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

89.29%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier

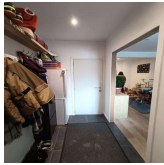


Photo 44



Photo 45

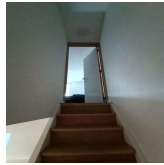


Photo 46

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

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

Non-Contrôlé

La toiture n'est pas visible de l'intérieur

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 ?

Non-Applicable

CAVE

75%

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

Oui

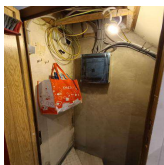


Photo 47



Photo 48

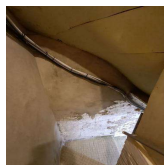


Photo 49

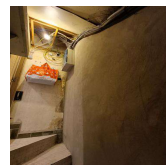


Photo 50



Photo 51

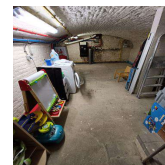


Photo 52

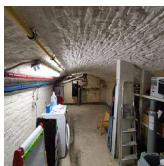


Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56

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

Problème(s) mineur(s)

La cave n'est pas humide en soi mais la prise de mesure indique un taux d'humidité moyen à élevé dans les murs enterrés. La période hivernale et pluvieuse n'aide pas aux résultats, il serait intéressant de reprendre ces mesures en période chaude et sèche, le taux d'humidité pourrait être nettement plus bas. Il faut bien veiller à ventiler la cave naturellement (laisser le soupirail ouvert et l'ouverture arrière également). Un traitement à la chaux (plutôt qu'au ciment) pourrait aider à protéger les murs tout en permettant un transfert naturel de l'humidité à travers celui-ci. Budget estimé entre 35€ et 60€/m²

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Entretien nécessaire

voir 6.7

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

85.71%

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.



Chaudière gaz condensation avec production d'eau chaude instantanée.

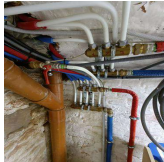


Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60

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

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 ?

Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La maison a été entièrement rénovée. L'enveloppe, toitures, murs, sols sont bien isolés, les châssis double vitrage sont performants. La ventilation est assurée en partie par l'extracteur dans la salle de bain et il est compliqué d'en ajouter 1 dans le wc en bas. Afin de garantir un bon renouvellement de l'air dans la maison, il est nécessaire d'aérer régulièrement en l'absence de grilles de ventilation dans les châssis.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est dans un excellent état général. Pas d'autre remarque particulière.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3

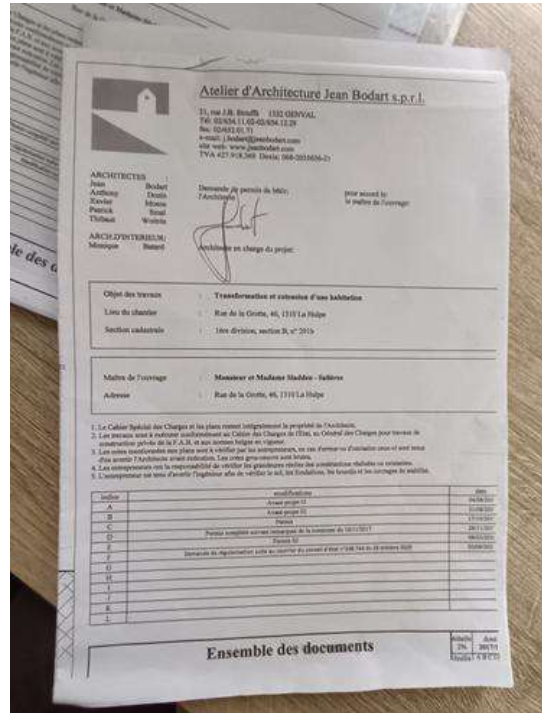


Photo 4



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