



Habitation inspectée  
Avenue Fontaine Vanderstraeten, 33 1190  
Forest

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

Claude Vedovato - 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**.

Date de l'inspection **01/02/2023**

Logement inspecté  
**Avenue Fontaine Vanderstraeten, 33 1190  
Forest**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

La première chose à faire dans cet immeuble c'est de faire place nette.

- en évacuant tout les encombrants, les effets inutiles, ... en les rangeants, le cas échéant;
- procéder à l'enlèvement de toute installation inutile, y compris les anciennes fixations, les éléments oubliés, les éléments et mobilier du commerce, ...
- regrouper les compteurs dans un local technique, mettre si possible les tuyauteries et canalisations dans des gaines techniques;
- procéder à un nettoyage généralisé de toutes les locaux (notamment les caves et les communs).
- veiller à l'unité des revêtement et à leur fraîcheur;
- vérifier et faire respecter les exigences élémentaires d'habitabilité en ce compris les règles de sécurité incendie, gaz, électricité, garde-corps, ...
- faire une demande de régularisation de la configuration actuelle de l'immeuble par la demande d'un permis d'urbanisme.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Cet immeuble devra répondre à moyens termes aux exigences formulées par la région de Bruxelles-Capitale.

Primo - Une isolation de l'enveloppe du bâtiment sera bientôt requise (murs, toiture, châssis, plancher du rez). Le moment actuel permet de profiter des primes et prêts avantageux octroyés par le programme Révolution lancé par la région. Il faut éviter les amendes qui remplaceront les primes dans quelques années.

Secundo - Les équipements doivent prévoir l'évolution probable des énergies qui seront disponibles. Aussi les chaudières, les chauffe-eau, les ventilations, ... devront être peu énergivore et adaptés à une énergie autres que fossile (les installations de gaz ne bénéficient plus de primes depuis le 1er janvier 2023).

Tertio - Les maisons ont intérêt à se pourvoir en panneaux photovoltaïque, panneaux solaires, en équipement particulièrement propres tels que pompes à chaleur, boiler thermodynamiques, électro-ménagers de classe A ou supérieures.

---

#### 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)

3424 / Avenue Fontaine Vanderstraeten, 33 1190 Forest

Complete

Score **77.47%**

Numéro de dossier 3424

Visite réalisée le 01.02.2023 10:00 CET

### Inspecteur agréé ImmoPass

Claude Vedovato

### Adresse du bâtiment

Avenue Fontaine Vanderstraeten, 33 1190 Forest

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Vue d'ensemble



Photo 1

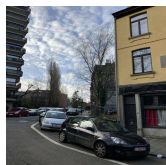


Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6

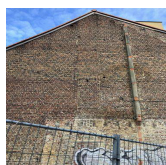


Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

### Type du bâtiment

Immeuble mitoyen comportant un rez (ancien café et entrée des communs), un premier étage (appartement 1 chambre) et un deuxième étage et 2 appartements formant duplex avec les combles (appartement 2 chambres). Le sous-sol comporte trois caves. La toiture est de type classique (deux versants). La partie arrière est presque totalement construite, une petite cour permettait au client du café de rejoindre des toilettes et servait de fumoir extérieur.

### Année de construction / rénovation

1900 - 1910 (plusieurs fois remanié depuis)

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

PRDD - PRAS - Zone d'habitation à prédominance résidentielle.

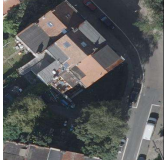


Photo 11



Photo 12

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

Problème(s) mineur(s)

L'immeuble est très proche de Forest National et subit, jusque tard, la présence parfois remontée des spectateurs, la présence saturante des voitures.

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

Aucun problème particulier

Pas de signalement dans la cartes des sols de l'IBGE

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

Problème(s) avéré(s)

Les rénovations successives réalisées par le propriétaire actuel n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Il s'agirait principalement de la modification du volume de toit, de rénovation d'appartement, d'aménagement du commerce, ... Ceci demande, avant vente, de procéder par obligation administrative à une mise en ordre urbanistique (établir un dossier de demande de permis, obtenir un avis de la commune et, le cas échéant, réaliser les travaux correctifs exigés)

<b>1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES</b>	0%
<b>1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?</b>	Indisponible
<b>1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?</b>	Indisponible
<b>1.7 - Le Certificat de Conformité Gaz est-il délivré et conforme ?</b>	Indisponible
<b>1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?</b>	Non-Applicable
<b>1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?</b>	Indisponible

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

95%

### Vues d'ensemble



Photo 13



Photo 14



Photo 15

## ACCÈS & SITUATION

91.67%

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

Aucun problème particulier

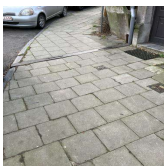


Photo 16



Photo 17

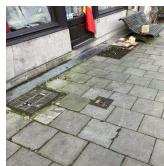


Photo 18

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

Aucun problème particulier



Photo 19



Photo 20



Photo 21

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

Entretien nécessaire

La propriétaire signale avoir eu des altercations avec son voisin de droite (n° 20) au sujet d'une abondance d'eau dans les caves voisines (jusqu'à 1.50 m d'eau). Ce litige est apparemment éteint, bien que l'immeuble voisin soit toujours victime d'infiltrations conséquentes. Toutefois, rien ne permet de dire, lors de l'audit, que la cause puisse responsabiliser la propriétaire.

## ABORDS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Non-Applicable

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

Aucun problème particulier

## PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

Il n'y a pas de réel espace vert. La cour est encombrée d'effets divers. Un bon entretien est nécessaire.

**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

91.67%

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

Entretien nécessaire

Le premier étage dispose d'une terrasse arrière figurant comme telle sur un extrait de plan de 1930. Cette terrasse joint le mur de fond de la parcelle et dispose d'une vue immédiate sur la parcelle adjacente. Cette particularité devra être renseignée dans la demande de permis d'urbanisme afin de statuer sur sa configuration.

La terrasse du rez doit être entretenue.

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

Aucun problème particulier

**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

Il n'y a pas de garage, ni parking extérieurs.

**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

66.67%

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

Problème(s) suspecté(s)

L'état de l'immeuble laisse suspecter la présence d'amiante; celle-ci devrait être contrôlée officiellement par un organisme agréé qui remettra un certificat.

#### 3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mûrles ?

Vérification impossible

L'immeuble est occupé dans tous les locaux de beaucoup d'effets personnels qui empêche de constater la présence ou non de mûrle. De bonne foi, rien n'a pu indiquer la présence de mûrle. Nous recommandons à la propriétaire d'opérer un grand nettoyage et d'éviter de garder des papiers et cartons inutiles qui pourraient alimenter la mûrle, surtout dans les espaces sombres et humides.

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) suspecté(s)

Les tuyauteries en plomb n'ont pas été identifiées comme telles, cependant, l'état des techniques, notamment en cave, appellent une vérification et leur remplacement éventuels.

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

Vérification impossible

Le sol des caves en briques sur champ montre parfois un peu d'humidité. Les maçonneries de cave en briques n'ont pas de traces particulières d'humidité excessive.

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



## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

88.64%

### 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)

Les rénovations successives ont tenté d'apporter du confort et de l'habitabilité. Toutefois, ces travaux sont pour la plupart, sans grande cohérence entre eux, et ont vécu un usage intensif. Certains ouvrages ont été réalisés sans recherche de perfection technique. Quelques revêtements muraux, dont ceux du commerce du rez, sont entièrement à revoir

### TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

Des travaux d'aménagement ont été réalisés il y a quelques années, sans permis d'urbanisme, dont les barbacanes à l'avant.

**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

91.67%

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

Entretien nécessaire

Les égouttage d'eau de pluie ne posent apparemment pas de problèmes, cependant vu l'état de l'immeuble au moment de l'audit, tous les avaloirs n'ont pas pu être examinés. Nous recommandons un bon nettoyage des sols extérieurs et intérieurs, des avaloirs, sterfputs et fosse d'exhaure. Le cas échéant, un nettoyage des canalisations enterrées sera envisagé.

**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

Il n'y a pas de citerne d'eau pluviales.

### CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

Aucun problème particulier

Les portes et fenêtres se distinguent en anciens et récents. Les récents fonctionnent (alu ou PVC, double vitrage, ...). Les anciennes portes sont vouées à être remplacées par des portes sécurisées. La devanture du commerce, au demeurant assez sympa, est appelée à être remplacée pour correspondre aux futures performances thermiques exigées par la région de Bruxelles-Capitale. Des primes et des prêts peuvent aider le propriétaire à entamer ces travaux.



Photo 22

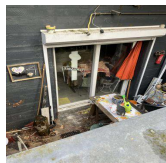


Photo 23

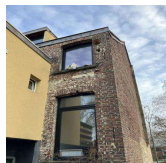


Photo 24



Photo 25



Photo 26

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

Problème(s) mineur(s)

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

85.42%

### POINTS GÉNÉRAUX

43.75%

#### 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

On notera que la structure bois de la pièce centrale du rez-de-chaussée a été renforcée en cave par une ossature complémentaire (travail rapide) afin de permettre la danse des clients du café.

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

Entretien nécessaire

Certains ouvrages en briques, dans les caves (perçement de murs, raccord, ...) mériteraient d'être examinés et éventuellement renforcés. Une évacuation de toutes les installations obsolètes apporterait plus de propreté aux parois en général. Un bon nettoyage est suggéré.

#### 5.3 - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?

Problème(s) majeur(s)

La conception des appartements donnés en location doivent être salubres, sécurisé à l'incendie, au gaz, etc, et doivent permettre de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords. Nous invitons la propriétaire à prendre connaissance des exigences élémentaires en matière d'habitabilité formulées par la région de Bruxelles-Capitale, de se mettre en ordre, le cas échéant, dont voici le lien sur la coordination officielle :

<https://logement.brussels/wp-content/uploads/2021/04/Exigences-elementaires-en-matiere-de-securite-de-salubrite-et-dequipements-des-logements.pdf>

#### 5.4 - Des détecteurs incendies sont-ils présents dans les pièces requises ?

Problème(s) majeur(s)

Il n'y a pas de détecteurs incendie.

## LIVING / SALON(S)

91.67%

### Vues d'ensemble



Photo 27



Photo 28

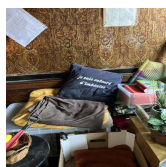


Photo 29



Photo 30

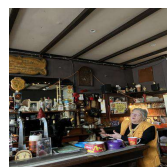


Photo 31



Photo 32

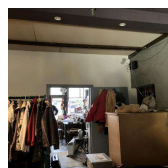


Photo 33

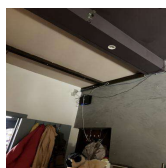


Photo 34

#### 5.5 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts

Aucun problème particulier

## structurels ou d'humidité ?

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

Aucun problème particulier

Nous rappelons à la propriétaire qu'à moyens termes les habitations devront satisfaire aux exigences de performances thermiques, notamment e ce qui concerne les portes et châssis.

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

Entretien nécessaire

## CUISINE

90%

### Vues d'ensemble

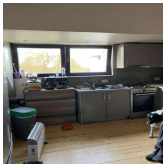


Photo 35

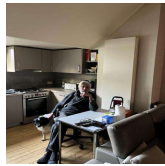


Photo 36

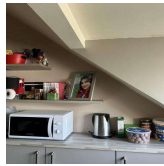


Photo 37

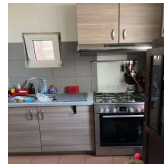


Photo 38



Photo 39

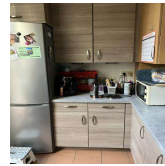


Photo 40

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

Aucun problème particulier

Les cuisines des appartements à l'étage sont bien équipées. La cuisine du 1er étage est cependant un peu petite.

### 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 ?

Non-Contrôlé

Certains électro-ménager appartient aux locataires.

### 5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

L'évacuation des hottes débouche en façade.

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

Entretien nécessaire

Les tuyauteries ne transitent pas par l'intermédiaire de gaines techniques. Leur tracé est réalisé en fonction de la facilité de réalisation.

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

Entretien nécessaire

## CHAMBRES & DRESSING

100%

### Vues d'ensemble

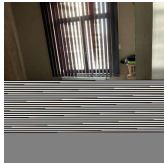


Photo 41

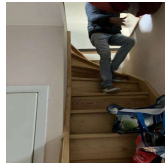


Photo 42



Photo 43

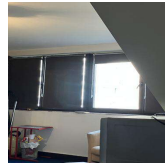


Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47

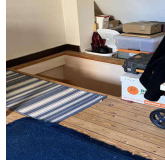


Photo 48

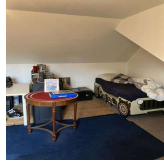


Photo 49

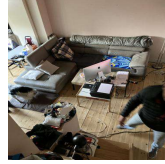


Photo 50



Photo 51

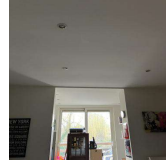


Photo 52

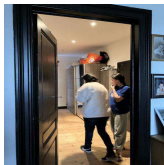


Photo 53

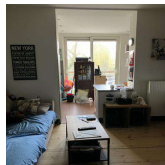


Photo 54

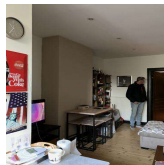


Photo 55

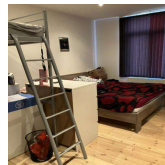


Photo 56

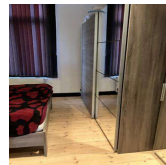


Photo 57

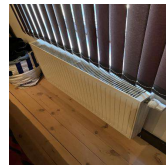


Photo 58

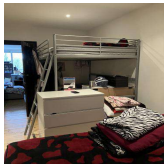


Photo 59

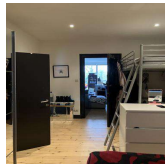


Photo 60

**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 ?**

Non-Applicable

## SANITAIRES WC

90%

### Vues d'ensemble

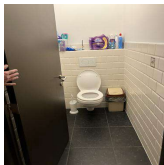


Photo 61

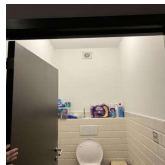


Photo 62

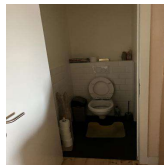


Photo 63

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

La porte du Wc du 1<sup>è</sup> étage s'ouvre erronément vers l'intérieur.

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

Aucun problème particulier

**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

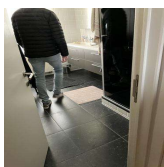


Photo 64

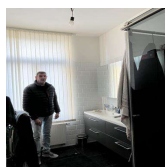


Photo 65

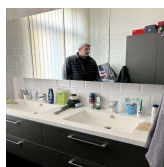


Photo 66



Photo 67

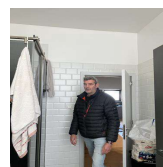


Photo 68



Photo 69

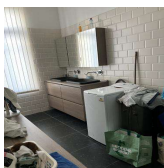


Photo 70

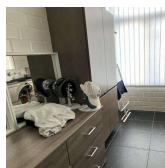


Photo 71

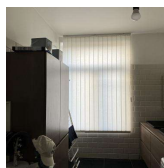


Photo 72

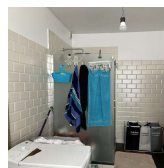


Photo 73

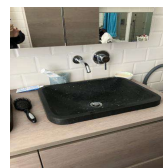


Photo 74

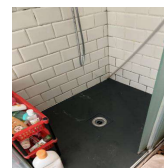


Photo 75

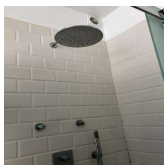


Photo 76

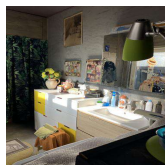


Photo 77



Photo 78

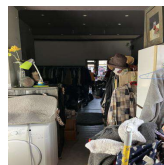


Photo 79

**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

Le tirage de la ventilation doit probablement être vérifié et éventuellement motorisé par détection de présence.

**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

85%

### HALLS & ESCALIERS

83.33%

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

Aucun problème particulier



Photo 80

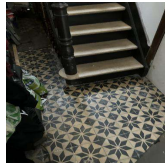


Photo 81



Photo 82

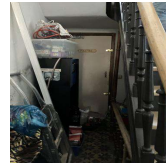


Photo 83

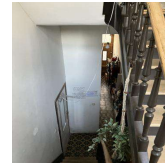


Photo 84

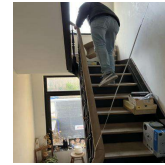


Photo 85



Photo 86

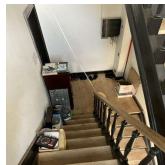


Photo 87

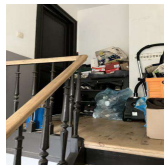


Photo 88

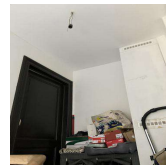


Photo 89



Photo 90

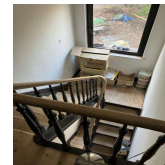


Photo 91

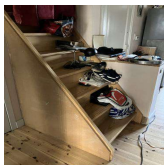


Photo 92



Photo 93

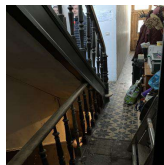


Photo 94

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

Aucun problème particulier

Cf. les rubriques ci-avant.

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

Problème(s) mineur(s)

Les largeurs de couloir et d'escalier sont étroites. Malgré un message affiché par la propriétaire, les communs sont jonchés d'effets divers ne permettant pas un passage fluide.

### 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

75%

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

Oui

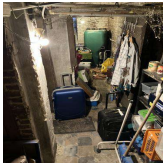


Photo 95

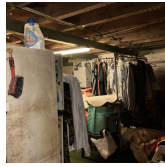


Photo 96



Photo 97

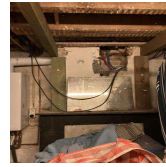


Photo 98

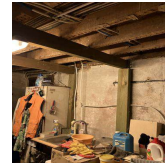


Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102

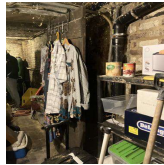


Photo 103



Photo 104

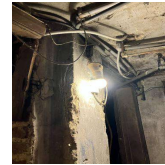


Photo 105



Photo 106



Photo 107

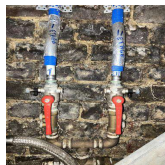


Photo 108

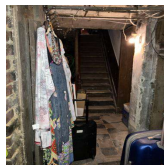


Photo 109

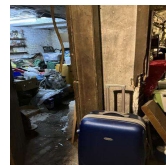


Photo 110

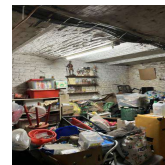


Photo 111

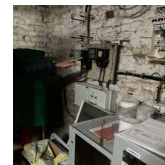


Photo 112

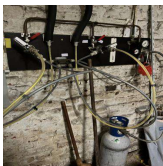


Photo 113

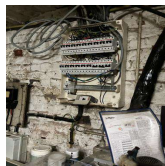


Photo 114

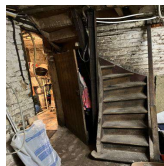


Photo 115

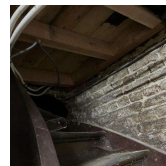


Photo 116

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

Problème(s) mineur(s)

**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 ?**

Entretien nécessaire

## 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 ?**

Entretien nécessaire

De façon générale, il faudrait simplifier la configuration des techniques en évacuant toutes les installations obsolètes, ainsi que tous les accessoires, fixations, ... et reboucher les percements pour passage de tuyauteries dans les murs et plafonds. L'évacuation ou le rangement des effets divers suivi d'un bon nettoyage rendrait aux caves un aspect plus praticable.



## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

54.17%

**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

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

Problème(s) mineur(s)

Réalisation perfectibles des installations de chauffage (cablages, tuyauteries, conduit de fumée,...)

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

Non-Contrôlé

**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)**

Entretien nécessaire

L'installation de l'électricité est disparate et peu règlementaire. La visite d'un organisme agréé pour le contrôle des installation est vivement recommandée.

**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

Cet immeuble devra répondre à moyens termes aux exigences formulées par la région de Bruxelles-Capitale.

Primo - Une isolation de l'enveloppe du bâtiment sera bientôt requise (murs, toiture, châssis, plancher du rez). Le moment actuel permet de profiter des primes et prêts avantageux octroyés par le programme Révolution lancé par la région. Il faut éviter les amendes qui remplaceront les primes dans quelques années.

Secundo - Les équipements doivent prévoir l'évolution probable des énergies qui seront disponibles. Aussi les chaudières, les chauffe-eau, les ventilations, ... devront être peu énergivore et adaptés à une énergie autres que fossile (les installations de gaz ne bénéficient plus de primes depuis le 1er janvier 2023).

Tertio - Les maisons ont intérêt à se pourvoir en panneaux photovoltaïque, panneaux solaires, en équipement particulièrement propres tels que pompes à chaleur, boiler thermodynamiques, électro-ménagers de classe A ou supérieures.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

La première chose à faire dans cet immeuble c'est de faire place nette.

- en évacuant tout les encombrants, les effets inutiles, ... en les rangeants, le cas échéant;
  - procéder à l'enlèvement de toute installation inutile, y compris les anciennes fixations, les éléments oubliés, les éléments et mobilier du commerce, ...
  - regrouper les compteurs dans un local technique, mettre si possible les tuyauteries et canalisations dans des gaines techniques;
  - procéder à un nettoyage généralisé de toutes les locaux (notamment les caves et les communs).
  - veiller à l'unité des revêtement et à leur fraîcheur;
  - vérifier et faire respecter les exigences élémentaires d'habitabilité en ce compris les règles de sécurité incendie, gaz, électricité, garde-corps, ...
  - faire une demande de régularisation de la configuration actuelle de l'immeuble par la demande d'un permis d'urbanisme.
-

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11

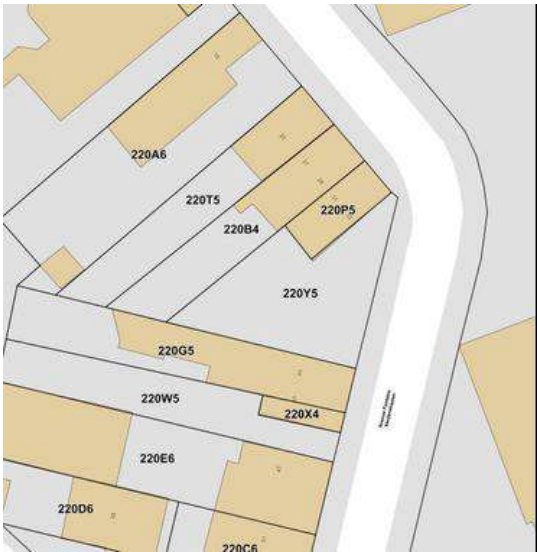


Photo 12



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

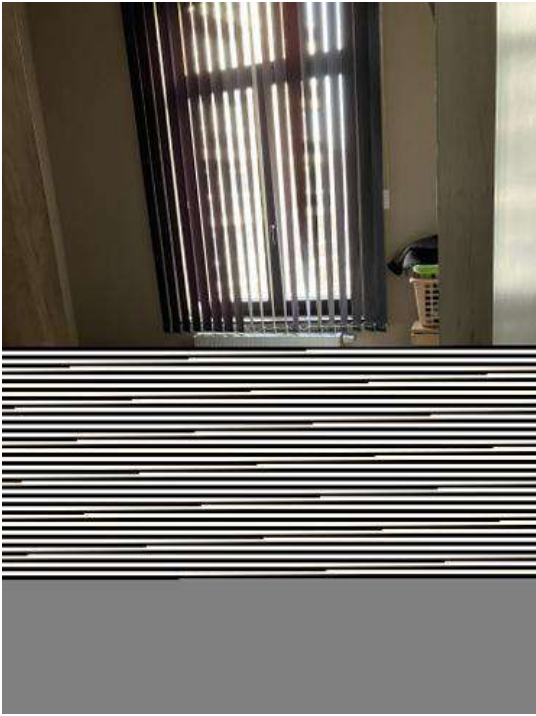


Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51

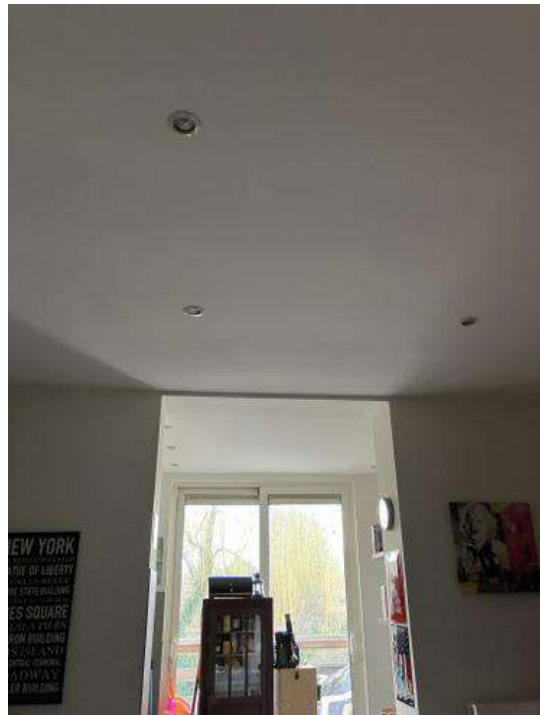


Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56





Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60



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

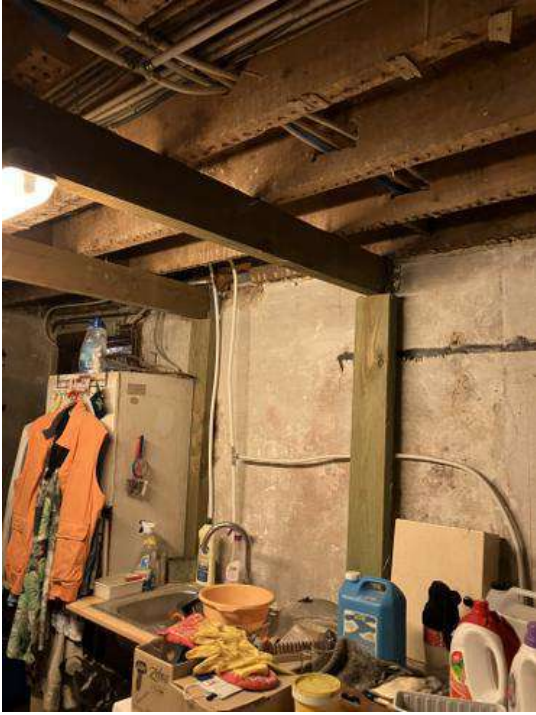


Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106

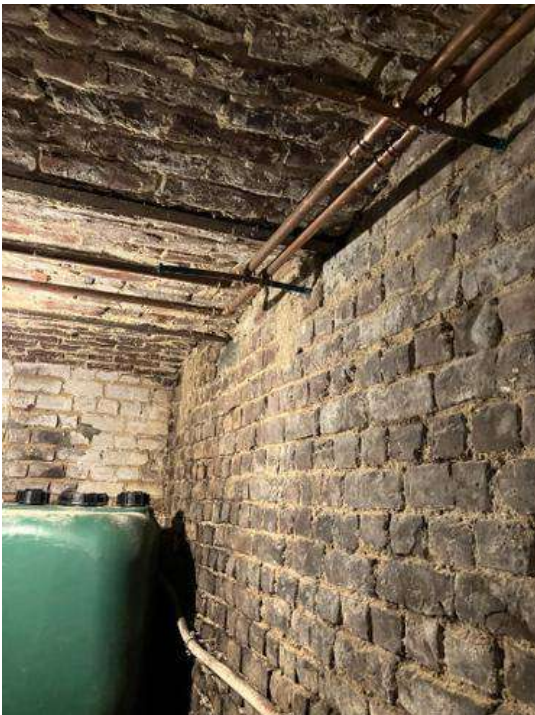


Photo 107



Photo 108



Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116