



Habitation inspectée  
**Chaussée d'Alseberg n°92 - 1420 Braine-  
 l'Alleud**

En date du  
**18/11/2022**

[>> 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.

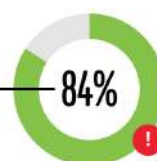
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

**Christophe Vandebosch - 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 18/11/2022

Logement inspecté  
**Chaussée d'Alseberg n°92 - 1420 Braine-  
l'Alleud**  
[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Bien situé, à proximité du centre de Braine l'Alleud, le bâtiment est dans un bon état général et a été entretenu à minima.

Au niveau technique général, une révision sera nécessaire afin de rendre le bâtiment normé tant au niveau électrique que de la salubrité et du risque incendie, celui-ci étant un immeuble de rapport, une attention particulière est à porter à ce niveau.

Nous recommandons au propriétaire de faire appel à un auditeur énergétique et à un architecte qui disposent des connaissances techniques et légales pour organiser ces travaux en fonction des besoins et des budgets disponibles.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

les combles ne semblent pas suffisamment isolé au niveau des versants de toiture. Une couche de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais bien sur sans oublier le coût (150 €/m<sup>2</sup> pour un crépi isolé) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison et les possibilité urbanistique).

Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) et extracteurs mécaniques dans les locaux humides (wc, salles de douche) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Le système de chauffage présente vraisemblablement un niveau de performance satisfaisant actuellement mais leur remplacement à moyen terme par un système encore plus performant permettra de réaliser des économies d'énergie.

---

**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)

3118 / Chaussée d'Alseberg n°92 - 1420  
Braine-l'Alleud

Terminé

Résultat **82,39 %**

Numéro de dossier 3118

Visite réalisée le 18.11.2022 14:00 CET

### Inspecteur agréé ImmoPass

Vandenbosch Christophe

### Adresse du bâtiment

Chaussée d'Alseberg n°92 - 1420 Braine-l'Alleud

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2

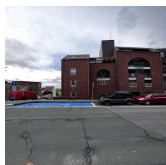


Photo 3

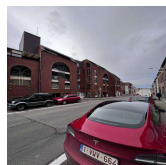


Photo 4

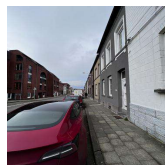


Photo 5

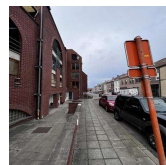


Photo 6



Photo 7

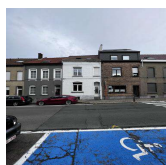


Photo 8



Photo 9

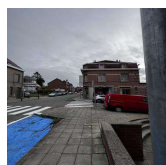


Photo 10

### Type du bâtiment

Immeuble 2 façades dis "de rapport", comprenant 2 appartements.

### Année de construction / rénovation

Estimation avant 1970

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

83,33 %

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

Zone d'habitat



Photo 11

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 ?

Problème(s) suspecté(s)

La configuration des appartements semble incompatible avec un permis d'urbanisme cohérent. En effet, les chambre et le Wc séparé du logement du Rez+1 sont accessibles via la cage d'escalier commune, cette configuration n'est pas autorisée en cas de logement multiple dans le même volume. Nous n'avons pas eu accès aux informations concernant le permis existant et les autorisations s'y rapportant. A vérifier via notaire ou administration communale.

## 1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

75 %

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

Disponible, sans remarque particulière

[Rossignols 92 - PEB Unité 1.pdf](#)

[Rossignols 92 - PEB Unité 2.pdf](#)

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

[Rossignols 92 - CertiNergie Unité 1.pdf](#)

[Rossignols 92 - CertiNergie Unité 2.pdf](#)

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

Indisponible

**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



Photo 12

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

87,5 %

### Vues d'ensemble



Photo 13

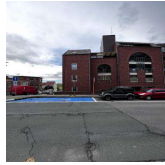


Photo 14



Photo 15



Photo 16

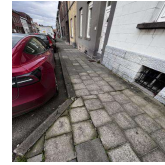


Photo 17

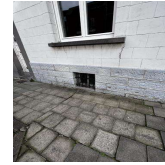


Photo 18



Photo 19

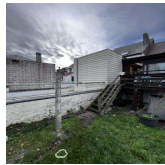


Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

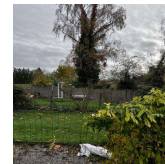


Photo 30



Photo 31



Photo 32

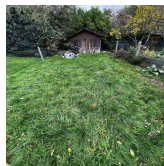


Photo 33

## ACCÈS & SITUATION

100 %

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

## ABORDS

100 %

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

Aucun problème particulier

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

87,5 %

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

Entretien nécessaire

Le jardin est laissé relativement en friche, pas de végétation anarchique actuellement, à entretenir.



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

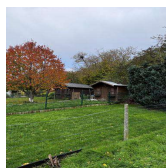


Photo 40

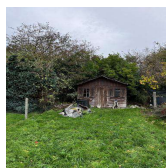


Photo 41



Photo 42

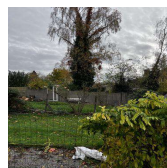


Photo 43

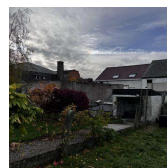


Photo 44



Photo 45

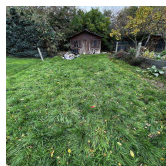


Photo 46

### 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

66,67 %

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

Entretien nécessaire

Petite terrasse en gravier, moyennement définie, à entretenir.



Photo 47

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

Problème(s) mineur(s)

Dans l'ensemble la véranda est utilisable, nous avons par contre relevé un trou situé proche de l'ouverture arrière laissant passer des nuisible ou des insectes. Une réparation est à effectuer. Le nettoyage et la vérification des joints de la toiture est à effectuer.



Photo 48

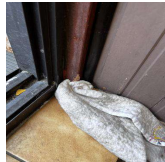


Photo 49



Photo 50

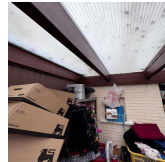


Photo 51

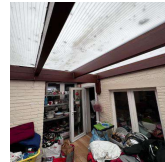


Photo 52

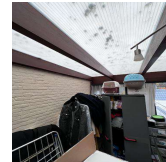


Photo 53



Photo 54

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

Entretien nécessaire

L'Abri de jardin est défraîchi, un traitement des surfaces est à réaliser afin de garantir son utilisation dans la durée.

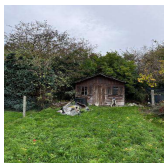


Photo 55

### 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 %

<b>3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?</b>	Aucun problème particulier
<b>3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?</b>	Aucun problème particulier
<b>3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?</b>	Aucun problème particulier
<b>3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?</b>	Aucun problème particulier
<b>3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?</b>	Aucun problème particulier

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

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

85 %

### Vues d'ensemble



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59

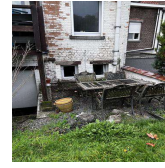


Photo 60

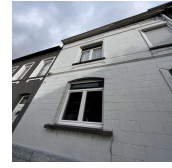


Photo 61



Photo 62

## 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 revêtement de façade avant (crépis) présente de légères fissures de surface, un léger entretien est réalisable afin de rénover le revêtement. Estimation rénovation crépis : +/-65euro/m<sup>2</sup>. En façade arrière, les briques sont peintes en blanc, la peinture est relativement dégradée, une rénovation apporterait une plus-value esthétique au bien. Estimation : +/-4euros/m<sup>2</sup>

## TOITURE

100 %

**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

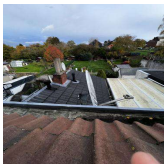


Photo 63



Photo 64



Photo 65

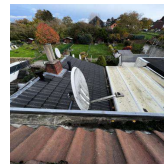


Photo 66

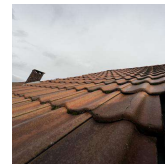


Photo 67

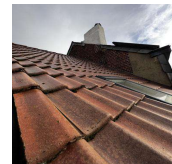
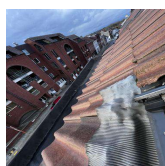
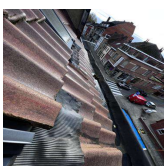


Photo 68



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

Aucun problème particulier

### SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87,5 %

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

Entretien nécessaire

Dans l'ensemble les corniches sont dégradées, dus à leur âge. Un entretien de surface est à prévoir. Estimation: +/-100euros/mct

#### 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

50 %

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

Problème(s) mineur(s)

Les menuiseries sont disparates, selon leurs emplacements dans le bâtiment:

- Rez de chaussée Logement 1: Châssis de la chambre en simple vitrage bois, reste du logement PVC double vitrage.
- Rez+1 logement 2: les châssis sont en double vitrage, PVC, les châssis entre le logement et la véranda sont en simple vitrage bois. Le vitrage du châssis de la salle de bain est fissuré.
- Combles logement 2 : Velux de moins de 10 ans. Sous comble, l'un des velux présente des traces d'humidité et la finition extérieure se dégrade.
- Cage d'escalier: Simple vitrage bois, fissuré.
- Wc séparé: baie bouchée donnant sur la véranda.

Il est évident que les châssis (visuellement d'époque) en bois, simple vitrage, sont à remplacer à court terme. Les joints de vitrage sont, dans l'ensemble en bon état et ont une étanchéité correcte. Ceux-ci sont, malgré tout, peu efficient et augmentent le besoin de chauffage du bâtiment, un remplacement serait à prévoir afin d'améliorer la performance globale du bâtiment. Estimation remplacement des châssis : +/-800€/m<sup>2</sup>. Le vitrage des châssis double vitrage fissurés sont aussi à remplacer.

Pour le reste, les menuiseries, dans l'ensemble, sont fonctionnelles et en bon état mais aucune OAR n'a été prévue lors de leur pose. Il s'agirait d'étudier un potentiel placement de grille de type OAR dans les pièces de vie. Estimation : +/-400 euros par pièce.

Un système de ventilation global centralisé. (C+) peut être envisagé mais l'installation de celui-ci entrainera la prévision d'un budget plus important afin de pallier aux modification des gaines et des installations techniques et devra être étudié par une firme spécialisée afin de chiffrer le budget nécessaire plus précisément.

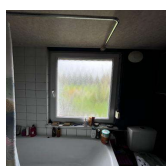


Photo 71

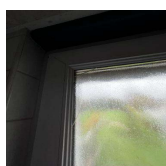


Photo 72

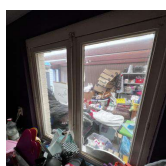


Photo 73

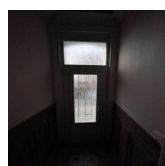


Photo 74

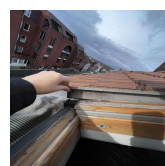


Photo 75

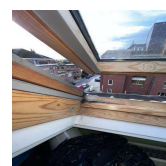


Photo 76



Photo 77

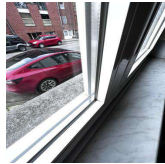


Photo 78

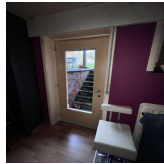


Photo 79

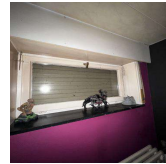


Photo 80

---

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.11

---

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

79,81 %

### POINTS GÉNÉRAUX

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 ?**

Problème(s) mineur(s)

Aucune des pièces de vie ne comporte de système de ventilation. Cela s'explique logiquement par les normes de ventilation plus libertaires au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment. Nous avons constaté que les velux possèdent une position ventilation, mais celle-ci est tributaire du bon vouloir des occupants.

La mise en place de ce système de ventilation sera d'office nécessaire si le propriétaire procède au remplacement des châssis dans le futur; il aura l'obligation d'intégrer un système de ventilation (amenée d'air par les pièces sèches) aux châssis ou de prévoir un système de ventilation mécanique à double flux. Même si la norme ne l'impose pas et que le propriétaire opte pour la ventilation via les grilles dans les châssis, nous recommandons d'installer également un système moderne d'extraction d'air par les pièces humides qui n'en sont pas encore équipées pour que le système de ventilation soit complet et efficace.

(Estimation financière pour le placement de systèmes d'extractions mécaniques au départ des locaux humides = +/1600€ htva).

La luminosité du logement du rez mériterait une analyse plus poussée, nous n'avons pas pu prendre les mesures précise mais nous supposons un éclairage légèrement insuffisant.

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

Problème(s) mineur(s)

Étant dans le cadre d'un immeuble comprenant plusieurs entités, nous sommes sous le coup du règlement de pompiers spécifique à la zone, malheureusement, pas de rapport disponible pour ce bâtiment. Le passage du service prévention de la zone est à prévoir.

La signalétique, les extincteurs, l'exutoire de fumée et le compartimentage incendie sont généralement lacunaire. La vérification devra être effectuée et le rapport du service incendie remis afin d'estimer au mieux les modifications à apporter au bâtiment et ses installations le cas échéant, nous ne pouvons estimer l'ampleur des travaux à ce stade.

## LIVING / SALON(S)

83,33 %

### Vues d'ensemble

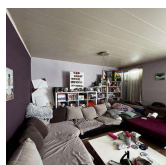


Photo 81

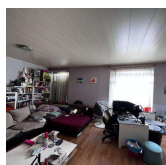


Photo 82

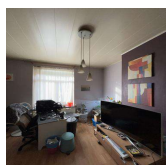


Photo 83

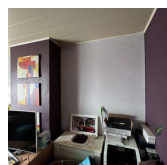


Photo 84

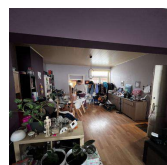


Photo 85

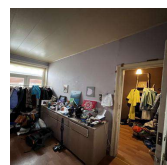


Photo 86

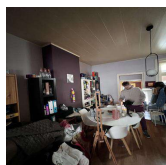


Photo 87

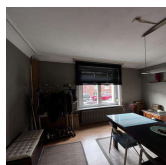


Photo 88

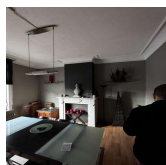


Photo 89

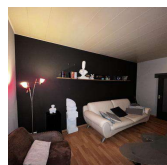


Photo 90

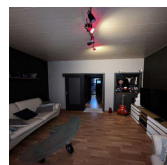


Photo 91

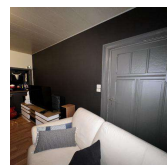


Photo 92

**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)

Voir 4.10

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

Aucun problème particulier

## CUISINE

79,17 %

### Vues d'ensemble



Photo 93

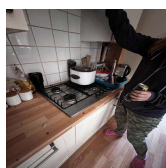


Photo 94

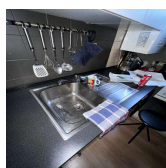


Photo 95



Photo 96

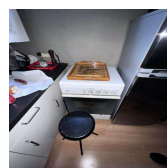


Photo 97



Photo 98

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

Entretien nécessaire

Le sol de la cuisine située au rez+1 se gondole et se dégrade, un entretien est à réaliser.

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

La cuisine du rez ne possède pas de hotte, une installation est à prévoir.  
Estimation: +/-350 euro pose comprise.

**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

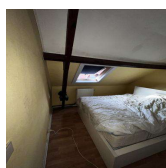


Photo 99

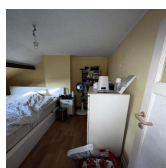


Photo 100



Photo 101

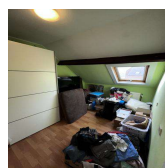


Photo 102

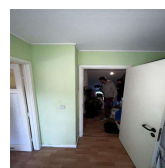


Photo 103

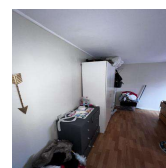


Photo 104

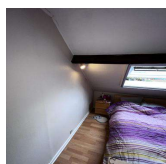


Photo 105

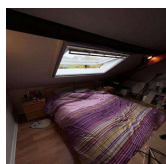


Photo 106

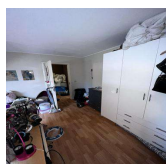


Photo 107

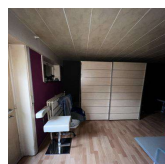


Photo 108

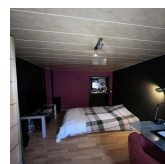


Photo 109

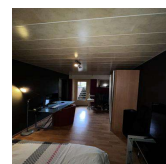


Photo 110

**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)

Voir 4.10

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

Aucun problème particulier

## SANITAIRES WC

80 %

### Vues d'ensemble

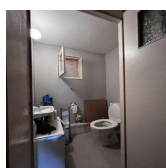


Photo 111

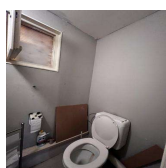


Photo 112

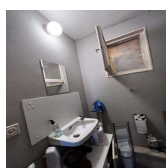


Photo 113

**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)

Voir 4.10

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

Problème(s) mineur(s)

Aucuns appareils de ventilations n'ont été installés, hormis dans la salle de bain du rez+1.  
L'installation d'extracteurs individuels automatiques dans les autres pièces d'eau permettra

d'améliorer l'évacuation de l'air humide des pièces d'eau.  
Estimation: +/-400 euro/pièce => +/- 1600 euros pour l'ensemble du bâtiment. Afin d'assurer le fonctionnement de cette ventilation le remplacement des châssis en leur ajoutant des grilles d'amenées d'air (OAR) serait nécessaire afin d'optimiser celle-ci.

**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

80 %

### Vues d'ensemble

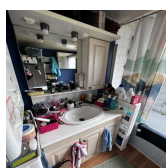


Photo 114

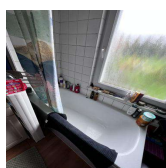


Photo 115

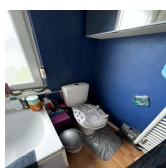


Photo 116

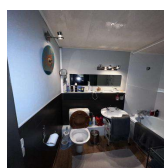


Photo 117

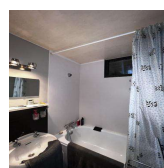


Photo 118

**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 ?**

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Problème(s) mineur(s)

voir 5.19

**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

75 %

### HALLS & ESCALIERS

66,67 %

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

Aucun problème particulier

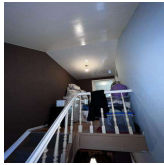


Photo 119

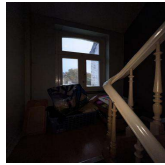


Photo 120

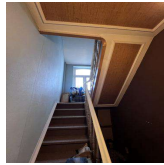


Photo 121

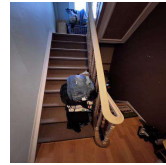


Photo 122

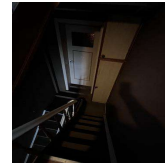


Photo 123

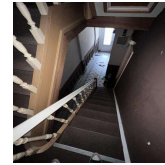


Photo 124



Photo 125

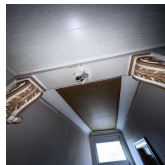


Photo 126

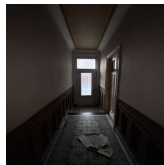


Photo 127

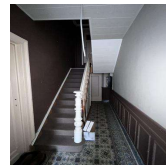


Photo 128



Photo 129

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

Problème(s) mineur(s)

Voir 4.10

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

Problème(s) mineur(s)

La rampe est légèrement bancal en certain point, afin d'assurer la sécurité des occupants il est important de prévoir un entretien de celle-ci. Un remplacement est possible mais le budget sera alors bien plus conséquent. (+/-200euro/mct)

### GRENIER & COMBLES

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

Non-Applicable

**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

83,33 %

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

Oui

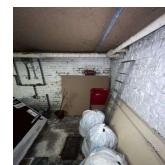
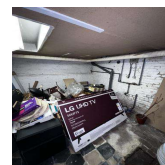
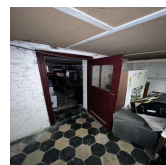
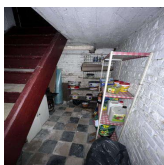


Photo 130



Photo 136

Photo 131

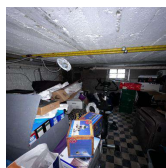


Photo 137

Photo 132

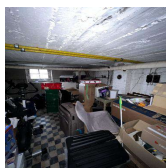


Photo 138

Photo 133

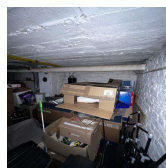


Photo 139

Photo 134

Photo 135

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

Aucun problème particulier

**6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?**

Problème(s) mineur(s)

Nous avons pas constaté la présence de ventilation, la circulation de l'air n'est donc pas optimale, des ventaux doit être installé afin de créer un courant d'air en cave et améliorer l'évacuation de l'humidité.

Prix ventail: +/-150euro/pc.

**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 ?**

Non-Applicable

## 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 ?**

Indisponible

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

Aucun problème particulier

Au niveau des appartements, les chaudières sont relativement récentes et ne présentent pas de problème.



Photo 140



Photo 141

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

Aucun problème particulier

Via chaudière

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

Aucun problème particulier

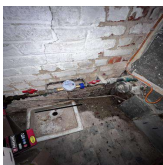


Photo 142

**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)

Dans l'ensemble le système a été entretenu par le propriétaire précédent et est fonctionnel. Celui-ci doit malgré tout être revu et amélioré afin de l'adapter aux normes actuelles. Nous retrouvons en certains endroits des câbles à nu, décrochés des parois, pendants, une révision du circuit est à effectuer.

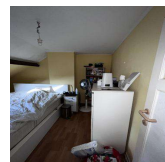
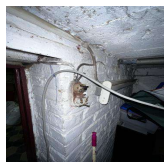
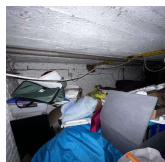
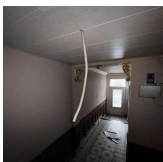


Photo 143

Photo 144

Photo 145

Photo 146

Photo 147

---

**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

les combles ne semblent pas suffisamment isolé au niveau des versants de toiture. Une couche de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais bien sur sans oublier le coût (150€/m<sup>2</sup> pour un crépi isolé) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison et les possibilité urbanistique).

Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) et extracteurs mécaniques dans les locaux humides (wc, salles de douche) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Le système de chauffage présente vraisemblablement un niveau de performance satisfaisant actuellement mais leur remplacement à moyen terme par un système encore plus performant permettra de réaliser des économies d'énergie.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

Bien situé, à proximité du centre de Braine l'Alleud, le bâtiment est dans un bon état général et a été entretenu à minima.

Au niveau technique général, une révision sera nécessaire afin de rendre le bâtiment normé tant au niveau électrique que de la salubrité et du risque incendie, celui-ci étant un immeuble de rapport, une attention particulière est à porter à ce niveau.

Nous recommandons au propriétaire de faire appel à un auditeur énergétique et à un architecte qui disposent des connaissances techniques et légales pour organiser ces travaux en fonction des besoins et des budgets disponibles.

---

Annexe



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8





Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16





Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20





Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24





Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28





Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32





Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36





Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40





Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44





Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48





Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56





Photo 57



Photo 58



Photo 59



Photo 60





Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68





Photo 69

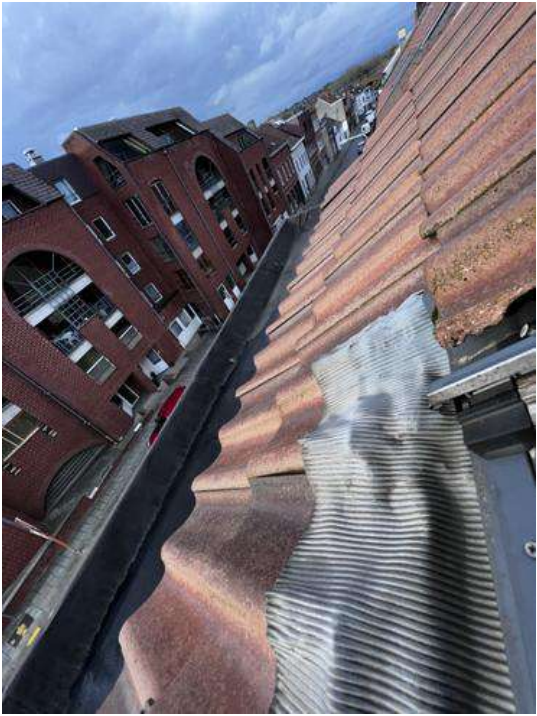


Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76





Photo 77



Photo 78



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82

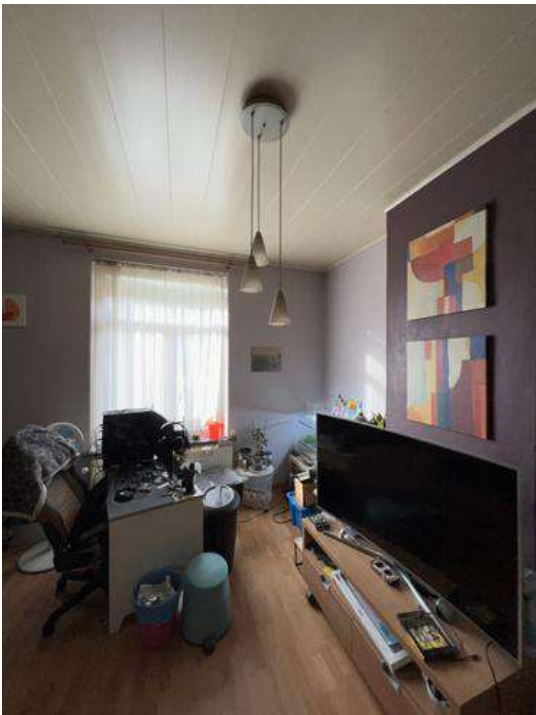


Photo 83



Photo 84





Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88





Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96





Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105



Photo 106



Photo 107



Photo 108





Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116





Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120





Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132





Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136



Photo 137



Photo 138



Photo 139



Photo 140





Photo 141



Photo 142



Photo 143



Photo 144





Photo 145



Photo 146



Photo 147

[Rossignols 92 - PEB Unité 1.pdf](#)

[Rossignols 92 - PEB Unité 2.pdf](#)

[Rossignols 92 - CertiNergie Unité 1.pdf](#)

[Rossignols 92 - CertiNergie Unité 2.pdf](#)