



Habitation inspectée

Clos de Bérine 39 - Waterloo

En date du  
12/05/2022

[>> 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.

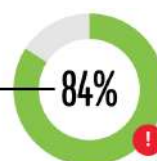
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

**Christian Pauk - 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 12/05/2022

Logement inspecté

**Clos de Bérine 39 - Waterloo**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

---

Habitation spacieuse qui bénéficie d'une implantation idéale dans un clos à l'écart du trafic. Cette habitation s'apparente à un havre de paix avec un beau jardin. Outre les petits travaux, pour répondre aux goûts des nouveaux acquéreurs, cette habitation confortable est dans un bon état général.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Le rapport PEB n'a rien de surprenant par rapport à une construction de 1984. Les standards énergétiques de l'époque ne correspondent pas aux standards actuels.

Des améliorations peuvent néanmoins être mises en œuvres:

- 1- Isoler le plafond de la cave - ce qui représente un faible investissement et une mise en œuvre rapide.
- 2- Injecter avec un isolant la lame d'air entre le mur porteur et le parement. Cette intervention augmentera l'isolation du mur qui doit déjà avoir 5 cm de PIR ou PUR.
- 3- Isoler le plafond des chambres par l'intérieur.

---

**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)

2556 / Clos de Bérine 39 - Waterloo

Complete

Score	91.79%
Site conducted	.....
Numéro de dossier	2556
Visite réalisée le	12.05.2022 09:30 CEST
Inspecteur agréé ImmoPass	
PAUK Christian	
Adresse du bâtiment	
Clos de Bérine 39 - Waterloo	

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

### Vue d'ensemble



Photo 1

### Type du bâtiment

Habitation unifamiliale

### Année de construction / rénovation

1984

**1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES**

100%

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

Habitation

**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 ?**

Vérification impossible

Les plans de l'immeuble ne sont pas produits. Il est donc impossible de vérifier la correspondance entre les plans et le permis d'urbanisme.

Ceci étant, rien ne permet de supputer qu'il y ait une infraction urbanistique.

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

Disponible, sans remarque particulière

Le rapport PEB n'a rien de surprenant par rapport à une construction de 1984. Les standards énergétiques de l'époque ne correspondent pas aux standards actuels.

Des améliorations peuvent être mises en œuvres:

- 1- Isoler le plafond de la cave - ce qui représente un faible investissement et une mise en œuvre rapide.
- 2- Injecter avec un isolant la lame d'air entre le mur porteur et le parement. Cette intervention augmentera l'isolation du mur qui doit déjà avoir 5 cm de PIR ou PUR.
- 3- Isoler le plafond des chambres par l'intérieur.

 [PEB Berline 39.pdf](#)

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

le rapport de conformité électrique présente des infractions. Les travaux doivent être mis en œuvre par les nouveaux acquéreurs pour l'échéance du 29/12/2022.

Si les infractions se limitent à l'élaboration d'un plan de distribution du courant et du schéma unifilaire. L'investissement devrait se limiter à 900.00€, étant entendu que l'électricien en charge de l'élaboration des documents graphiques sera tenu de produire l'attestation de conformité.

A l'inverse, si l'électricien constate des infractions, celui-ci sera invité à produire un devis pour lever au plus tôt les infractions.

Il est noté qu'au niveau des compteurs, l'habitation est équipée d'un compteur bi-horaire.

 [Rapport Électrique Certinergie Berline 39.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 ?**

Indisponible

## ACCÈS & SITUATION

83.33%

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

Problème(s) mineur(s)

On constate un affouillement du pavage devant l'immeuble.

La remise en état du pavage est, sauf erreur, une dépense à partager entre les copropriétaires de l'immeuble. La prise en charge des frais, dans ce cas, sera fonction des quotités de l'habitation par rapport aux prescriptions de l'acte de base.

Il sera judicieux de passer une caméra dans les canalisations afin de comprendre l'origine de l'affaissement. Ceci afin de réparer la conduite simultanément à la remise en état du pavage.

Le budget pour corriger le pavage : 5.000,00€



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

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

Aucun problème particulier



Photo 6

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

Aucun problème particulier

Voir remarque 1.1 concernant le pavage devant l'entrée piétonne.



Photo 7

## ABORDS

75%

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

Problème(s) mineur(s)

Nous avons des entrées d'eau dans la cave, via les deux bouches de ventilation.

Il y a lieu d'examiner ce point par le déblai des terres contre le mur de la façade latérale.

La réparation provisoire avec de la mousse ne solutionnera pas le problème.

Il y a lieu dans un premier temps de dégager les terres à proximité du raccordement des tuyaux de ventilation. Si le problème n'est pas directement identifié au niveau des raccords, il faudra dans ce cas se résoudre à dégager les terres pour étanchéifier le mur suivant les règles de l'art.

A savoir:

- Déblais, cimentage hydrofuge du mur, poser une membrane d'étanchéité, un platon gauffré pour limiter la pression des terres humides contre l'étanchéité, poser un drain et le raccorder, poser des graviers drainant.

Le budget pour corriger le pavage : 5.000,00€

Attention : il y a lieu de lire l'Acte de base pour vérifier si les frais de cette intervention sont à supporter par l'ensemble des copropriétaires.



Photo 8



Photo 9



Photo 10

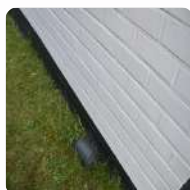


Photo 11



Photo 12



Photo 13

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

Entretien nécessaire

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

Aucun problème particulier



Photo 14

## PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 15



Photo 16



Photo 17

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

Aucun problème particulier



Photo 18

**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 19



Photo 20

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

Considérant l'année de construction de l'habitation, il est proscrit de mettre en œuvre des produits qui comportent de l'amiante.

#### 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

Considérant l'année de construction de l'habitation, il est proscrit de mettre en œuvre des produits qui comportent du plomb.

#### 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

100%

### MURS & PAREMENTS

100%

4.1 - La structure présente-t-elle des défauts d'aplomb, de bombage ou de courbures anormales ?

Aucun problème particulier



Photo 21



Photo 22



Photo 23

4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Aucun problème particulier



Photo 24



Photo 25

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

Aucun problème particulier

### TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

La toiture fait partie de la copropriété. Sauf stipulation contraire dans l'Acte de Base, les frais de remise en état sont donc à répartir en quotités en fonction de l'entité.



Photo 26

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

### SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

4.8 - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?

Aucun problème particulier

4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?

Non-Applicable

### CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 27



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

94.57%

### POINTS GÉNÉRAUX

91.67%

**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?**

Entretien nécessaire

Dans la chambre, à gauche de l'entrée, nous avons une fissure au droit du linteau de la porte. Celle-ci se retrouve sur les deux faces du mur.

Toutefois, il ne faut pas craindre pour la stabilité de l'édifice. Ce type de fissure peut apparaître sans pour autant affecter l'immeuble.



Photo 31

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

Aucun problème particulier

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

Non-Contrôlé

### LIVING / SALON(S)

100%

#### Vues d'ensemble



Photo 32



Photo 33

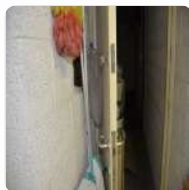


Photo 34

**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

Nous avons un feu-ouvert, qui suivant une appréciation visuelle semble être fonctionnel.



Photo 35

## CUISINE

100%

### Vues d'ensemble

La cuisine est fonctionnelle. Il n'en reste pas moins qu'il sera judicieux de remplacer la cuisine pour s'accorder aux goûts des nouveaux propriétaires.

Une nouvelle cuisine avec ses appareils représente un budget de 17.000,00€



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Non-Applicable

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

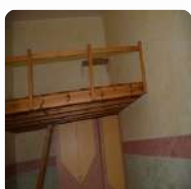


Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

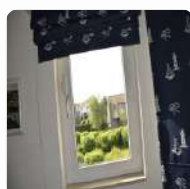


Photo 46

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



Photo 47

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

Non-Applicable

## SANITAIRES WC

100%

### Vues d'ensemble



Photo 48



Photo 49

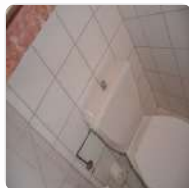


Photo 50

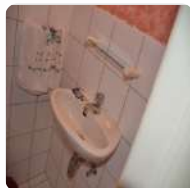


Photo 51



Photo 52

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 ?

Aucun problème particulier

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

80%

### Vues d'ensemble



Photo 53



Photo 54

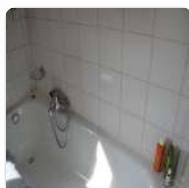


Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58

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

Problème(s) mineur(s)

Nous avons des légers dommages au linteau de la fenêtre et une légère fissure dans le faïençage. Le remplacement du carrelage pourrait poser problème dans la mesure où il sera difficile de retrouver un carrelage identique.

Pour la réparation du linteau, un enduisage et une remise en peinture effacera le problème.

Budget peinture: 750,00€



Photo 59

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 ?**

Problème(s) mineur(s)

La robinetterie est fonctionnelle, mais les finitions sont usées. Il faudra idéalement remplacer notamment les bondes des lavabos. Budget : 450,00€

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

Aucun problème particulier

## 6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

83.33%

### HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 60



Photo 61

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

Non-Applicable

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-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

66.67%

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

Oui

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Les caves sont ventilées. Ceci étant, il y a manifestement un problème d'étanchéité des raccords ou l'absence d'une étanchéité le long du mur contre-terre.

Ce point a été abordé - Voir poste : 2.4



Photo 62



Photo 63

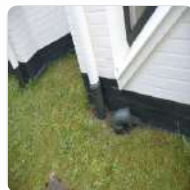


Photo 64



Photo 65

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

Nous avons un couloir commun en tant qu'espace de copropriété. Ce couloir et l'espace technique qui le complète comportent les compteurs de gaz, eau et électricité. Il est à noter que de façon surprenante, cet espace n'est pas ventilé.

## 7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

**Note :** La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes de qualité d'exécution, de bon entretien et de fonctionnalité des équipements.

**7.1 - Des preuves d'entretiens réguliers des équipements techniques sont-elles disponibles ?**

Disponible, sans remarque particulière

[pri\\_20210510085244\\_BE\\_ServiceReport\\_FR\\_WP.pdf](#)

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

Aucun problème particulier



Photo 66



Photo 67

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

Aucun problème particulier



Photo 68

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

Aucun problème particulier



Photo 69

**7.5 - Un système d'égouttage est-il présent et fonctionnel ?**

Aucun problème particulier



Photo 70



Photo 71

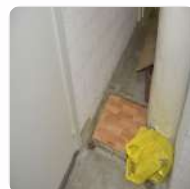


Photo 72

**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



Photo 73



Photo 74



Photo 75

**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

Le rapport PEB n'a rien de surprenant par rapport à une construction de 1984. Les standards énergétiques de l'époque ne correspondent pas aux standards actuels.

Des améliorations peuvent néanmoins être mises en œuvres:

- 1- Isoler le plafond de la cave - ce qui représente un faible investissement et une mise en œuvre rapide.
- 2- Injecter avec un isolant la lame d'air entre le mur porteur et le parement. Cette intervention augmentera l'isolation du mur qui doit déjà avoir 5 cm de PIR ou PUR.
- 3- Isoler le plafond des chambres par l'intérieur.

---

### Avis général et conseils de l'inspecteur

Habitation spacieuse qui bénéficie d'une implantation idéale dans un clos à l'écart du trafic. Cette habitation s'apparente à un havre de paix avec un beau jardin. Outre les petits travaux, pour répondre aux goûts des nouveaux acquéreurs, cette habitation confortable est dans un bon état général.

---

Appendix



Photo 1

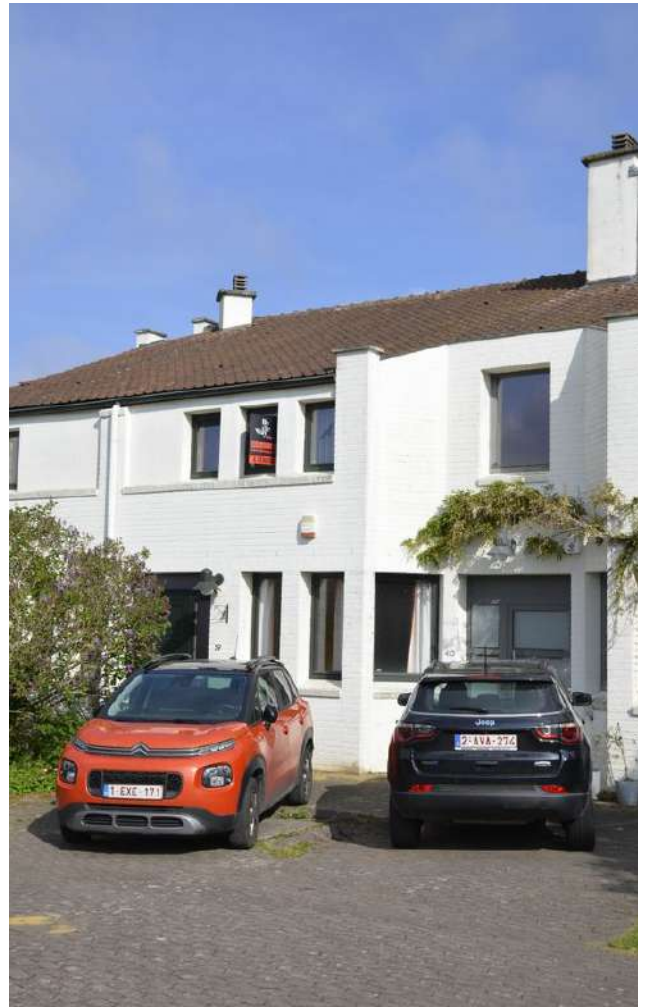


Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 10





Photo 9



Photo 12



Photo 14



Photo 11



Photo 16





Photo 13



Photo 15



Photo 18



Photo 17



Photo 20





Photo 19



Photo 22



Photo 21



Photo 24



Photo 23



Photo 26



Photo 25



Photo 28



Photo 27



Photo 30



Photo 29



Photo 32





Photo 31



Photo 34



Photo 33



Photo 36



Photo 35



Photo 38



Photo 37



Photo 40



Photo 39



Photo 42



Photo 41



Photo 44



Photo 43



Photo 46



Photo 45



Photo 47



Photo 48





Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 57



Photo 56



Photo 59



Photo 58

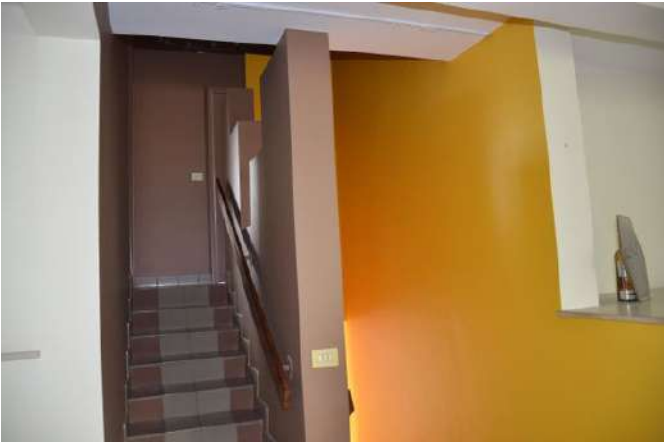


Photo 61

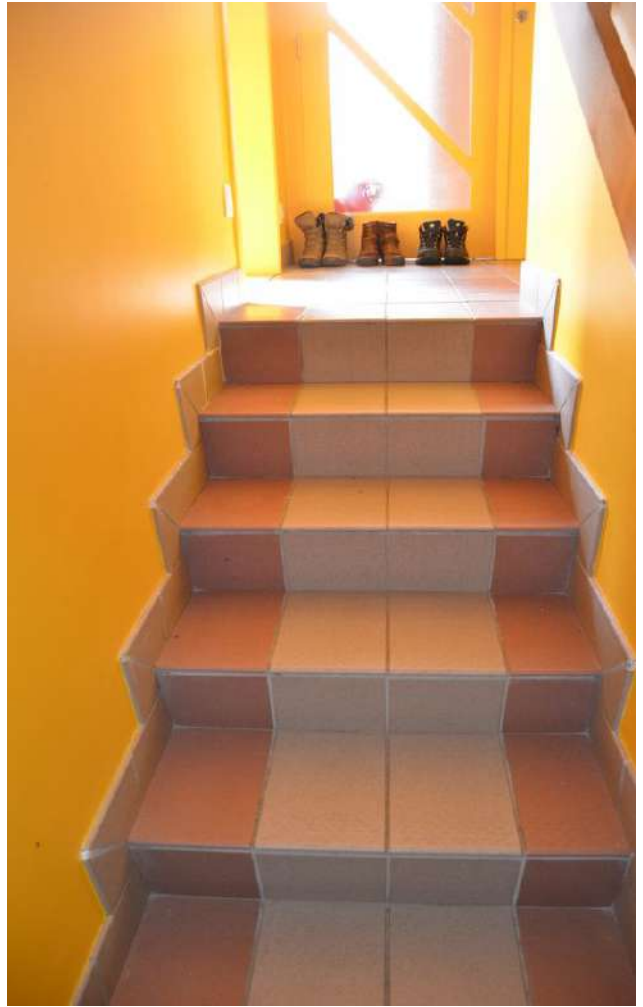


Photo 60



Photo 63



Photo 62





Photo 65



Photo 64



Photo 67



Photo 66



Photo 69



Photo 71



Photo 73



Photo 68



Photo 70



Photo 75



Photo 72



Photo 74

- [PEB Berine 39.pdf](#)
- [Rapport Eléctrique Certinergie Berine 39.pdf](#)
- [pri\\_20210510085244\\_BE\\_ServiceReport\\_FR\\_WP.pdf](#)