

Habitation inspectée

Rue SEUTIN 8 - SCHAERBEEK

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

En date du
07/01/2022



**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

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 **07/01/2022**

Logement inspecté

Rue SEUTIN 8 - SCHAERBEEK

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Si vous cherchez une habitation raffinée avec de belles finitions.

Si vous êtes sous le charme de l'architecture Art Nouveau et que vous appréciez les espaces éclectiques avec des relents baroques, que vous avez le coup de cœur pour un somptueux et surprenant atelier d'artiste au dernier étage, alors vous serez transportés par le charme de cette demeure bourgeoise qui efface son implantation géographique et son environnement urbanistique plus commun.

Après l'acte d'achat, vous pourrez envisager de prendre possession des lieux sans devoir envisager préalablement des travaux lourds et dispendieux.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :
Au niveau des performances énergétiques, les critères architecturaux de l'époque ne sont pas en adéquation avec les critères PEB actuels. Il n'est donc pas possible d'envisager des travaux pour réduire la déperdition du volume de chauffe sans dénaturer le caractère architectural de l'édifice.

Ce serait un sacrilège d'appliquer un isolant sur le parement des façades même si la mise en œuvre d'un isolant est subsidiable. Dans le même registre, il n'est pas envisageable, en regard de la richesse et la qualité des finitions intérieures de vouloir envisager de dénaturer l'espace avec une isolation intérieure.

Il est également à noter qu'il n'y a pas de lame d'air dans la façade, il n'est donc pas possible d'isoler par l'intérieur du mur.

L'unique intervention envisageable consiste à poser un isolant sur la toiture plate.

Il faut également savoir que, même si le bâtiment possède une isolation, si l'inspecteur PEB n'obtient pas de preuve acceptable d'une isolation, il se doit de considérer des valeurs par défaut qui prennent en considération de manière arbitraire l'âge de la construction et des critères d'isolation applicable lors de la rénovation de l'immeuble. Faut-il qu'il y a eu un permis d'urbanisme introduit ou des factures d'entreprises enregistrées, ayant une activité d'entreprise du bâtiment, qui puissent confirmer la nature des travaux d'isolation.

Le rapport PEB se révèle donc certainement moins favorable au niveau énergétique uniquement face à l'absence de production de preuves acceptables. En effet, le certificateur ne peut intégrer dans le programme de valorisation de l'IBGE que des preuves acceptables suivant les critères de l'IBGE.

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

REMARQUES

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)

2169 / Rue SEUTIN 8 - SCHAERBEEK

Complete

Score 97.06%

Numéro de dossier 2169

Visite réalisée le 7 Jan 2022 10:00 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

PAUK Christian

Adresse du bâtiment

Rue SEUTIN 8 - SCHAERBEEK

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Type du bâtiment

Habitation résidentielle avec possibilité d'adapter celle-ci moyennant travaux en maison avec deux logements.

Année de construction / rénovation

Maison de caractère de 1911

Rénovation +- 2010

[Inventaire patrimoine.pdf](#)

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 ?

Aucun problème particulier

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

75%

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

Disponible, sans remarque particulière

Le rapport PEB est dans la classification F avec 338 kWhEP/(m2.an)

 [PEB rue Seutin.pdf](#)

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

Disponible, sans remarque particulière

Le rapport du 01/02/2002 renseigne qu'il n'y a pas d'infraction au RGIE.



Photo 4

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

Disponible, sans remarque particulière

Le certificat de conformité et d'étanchéité des conduites gaz est produit.



Photo 5

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

100%

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

Aucun problème particulier

La porte possède de nombreux verrous. La sécurisation est de type classique couplé sur une centrale d'alarme.



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10

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

Aucun problème particulier

Pas de remarque particulière



Photo 11



Photo 12

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

Aucun problème particulier

Le bardage avec des plaques en zinc sur le mur mitoyen gauche est en mauvais état. Cette dépense incombe toutefois exclusivement au voisin.



Photo 13

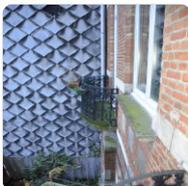


Photo 14

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 ?

Aucun problème particulier

Les aménagements du jardinet en façade avant est en bon état. Il nécessitera toutefois un nettoyage et un traitement anti-mousse du pavage au printemps.



Photo 15



Photo 16

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

Aucun problème particulier

Pas de problème. Les grilles métalliques protègent correctement l'accès à la cour.



Photo 17

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

Pas de problème



Photo 18

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

Non-Applicable

2.9 - Y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

75%

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

Entretien nécessaire

Voir poste 2.5 - Un nettoyage à l'eau et l'application d'un anti-mousse de la cour représente un investissement de 400.00€

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 ?

Non-Applicable

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

3.01 - La présence d'amiante a-t-elle été constatée ?

Problème(s) suspecté(s)

Il y a, çà et là, de petite section de canalisation avec un calorifugeage d'origine.

L'auditeur redoute la présence d'amiante alors que la propriétaire renseigne que non.

Une analyse de l'échantillon sera nécessaire si l'on envisage d'isoler correctement les conduites du chauffage dans les caves. Le budget de l'analyse d'un échantillon via BRULABO est dérisoire. <http://www.brulabo.irisnet.be/>

Pour obtenir un rapport pour l'ensemble de l'immeuble, il y a lieu de prévoir un budget d'environ 500.00€

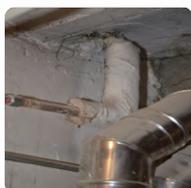


Photo 19

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 constaté dans les tuyauteries ?

Vérification impossible

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

Aucun problème particulier

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

97.22%

Vues d'ensemble



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26

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

Il n'existe aucune fissure susceptible d'affecter la stabilité de l'immeuble.

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

Entretien nécessaire

Les bandeaux en pierre blanche ne sont plus étanches. La présence de l'humidité favorise le développement des lichens. Il y a donc lieu de nettoyer les bandeaux à la haute-pression (éventuellement via un sablage léger) avant d'enduire à nouveau les pierres et d'appliquer un vernis qui garantira une parfaite étanchéité de ces pierres.

Budget: 4.500,00€ (Ce sont les moyens d'accès qui représentent une partie importante de l'investissement.).



Photo 27



Photo 28

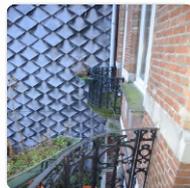


Photo 29



Photo 30

TOITURE

100%

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

Aucun problème particulier

La toiture plate du volume de gauche n'a pas pu être inspectée, ni le versant arrière de la toiture en tuiles du bâtiment de droite.



Photo 31

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

Aucun problème particulier

Sous réserve de la remarque du point 4.4 - la toiture de tuiles en façade avant semble être en bon état. Un démoissage dans les 10 ans sera probablement nécessaire après un nettoyage à l'eau des tuiles. Il y a lieu de proscrire un nettoyage de celles-ci à la haute pression.

Le nettoyage de la toiture et le traitement anti-mousse représentent un investissement de 1800,00 €.



Photo 32



Photo 33

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

Non-Contrôlé

Les corniches sont en bon état. Il est toutefois à noter que la corniche du bâtiment à front de voirie est habillée d'une membrane d'étanchéité de type bitumeuse et non d'un zinc comme c'est l'usage usuellement.



Photo 34

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

La partie du bâtiment avec deux versants évacue l'eau de pluie sur la toiture plate du volume secondaire. Celle-ci, quant à elle, évacue l'ensemble de l'eau avec une descente d'eau le long du mitoyen gauche. Celles-ci ne posent aucun problème.



Photo 35



Photo 36

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

Les châssis en bois sont dans un bon état général et dans la grande majorité des châssis, nous avons un double vitrage.



Photo 37

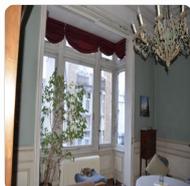


Photo 38



Photo 39

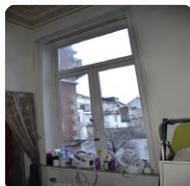


Photo 40

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

Aucun problème particulier

Les portes extérieures sont dans un état acceptable. Il est toutefois à noter que la porte d'accès à la cour basse n'a pu être examinée lors de la visite.



Photo 41

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

100%

POINTS GÉNÉRAUX

100%

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

Aucun problème particulier

Les sols, murs et plafonds sont dans un état de conservation remarquable.

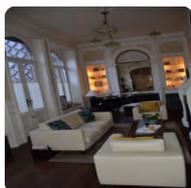


Photo 42

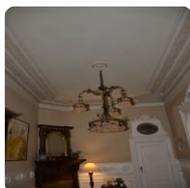


Photo 43



Photo 44

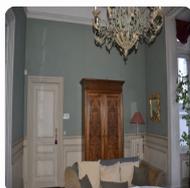


Photo 45



Photo 46



Photo 47

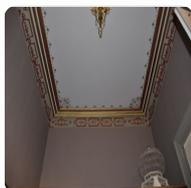


Photo 48

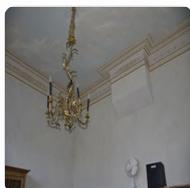


Photo 49

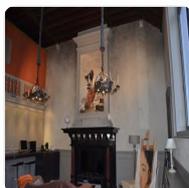


Photo 50

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

Aucun problème particulier

Les murs rénovés sont dans un état de conservation remarquable. Les dorures des plafonds accentuent la richesse des moulures des plafonds.



Photo 51

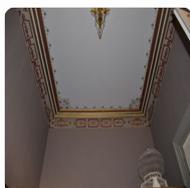


Photo 52

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

Aucun problème particulier

Les volumes d'une ancienne maison de notable conservent l'élégance d'espaces rénovés pour répondre aux critères d'habitabilité actuels, et ce, avec un mélange subtil entre l'art nouveau, avec des touches baroques, et la modernité. Symbiose réussie pour cette habitation de caractère qui transpire le soin du détail et des heures de travail de la propriétaire pour conserver et enrichir les volumes d'une belle habitation d'artiste.

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

Non-Contrôlé

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58



Photo 59

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

Aucun problème particulier

Le sol est en parquet dans un très bon état général.
Les murs et les plafonds sont sans défaut visible.

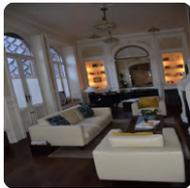


Photo 60

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

Aucun problème particulier



Photo 61

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

Aucun problème particulier

Nous avons une cheminée d'époque avec des statues en stuc qui l'encadre. Ces statues en plâtre du style Art Nouveau sont parfaitement entretenues.

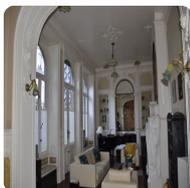


Photo 62

CUISINE

100%

Vues d'ensemble

La cuisine s'inscrit parfaitement, avec ses meubles modernes blanc sans poignées, dans la première travée du volume à front de voirie. Les moulures du plafond, la cuisine d'une blancheur immaculée et un plan de travail au milieu de la pièce conjuguent la notion de symétrie avec beaucoup de maîtrise.



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67

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



Photo 68

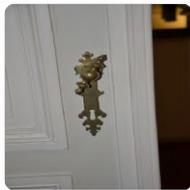


Photo 69

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

Aucun problème particulier



Photo 70

5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

Aucun problème particulier

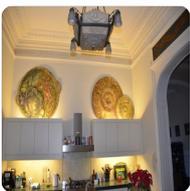


Photo 71

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

La cuisine contemporaine s'inscrit parfaitement dans la pièce.

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble

Chaque chambre possède son caractère architectural particulier. Elles respectent le style de l'habitation, sans pour autant tomber dans des espaces déshuets qui ne bénéficient que du charme d'antan.

Ces chambres répondent aux critères d'habitabilité de notre époque, bénéficient des biens faits de la lumière et des espaces spacieux.

La chambre d'artiste, dans la partie supérieure de l'édifice, reste néanmoins la plus surprenante avec ses peintures sur toile collées sur les murs dans le style des peintures monumentales au style graphique communément utilisé dans les bande-dessinées.



Photo 72



Photo 73



Photo 74

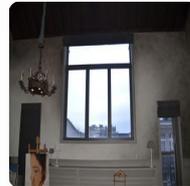


Photo 75

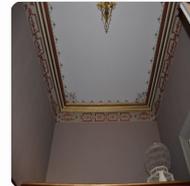


Photo 76

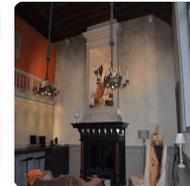


Photo 77



Photo 78



Photo 79

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier



Photo 80

SANITAIRES WC

100%

Vues d'ensemble

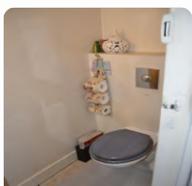


Photo 81



Photo 82



Photo 83



Photo 84

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) ?

Non-Contrôlé

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 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91



Photo 92

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

HALLS & ESCALIERS

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Les portes en bois sont d'époque avec des clenches en laiton délicatement ouvragées.

Le cachet de l'époque est maintenu dans un état de maintenance remarquable et dans l'esprit de l'architecture de l'époque.

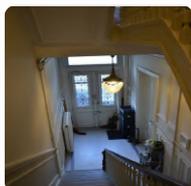


Photo 93

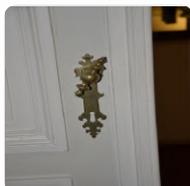


Photo 94

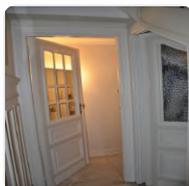


Photo 95



Photo 96

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

Aucun problème particulier

La largeur des escaliers, la profondeur et la hauteur des marches des escaliers principaux répondent aux normes et sont confortables. Les escaliers pour monter aux combles et descendre dans les caves sont plus abruptes, mais sans que ceux-ci posent des problèmes quant à la sécurité.



Photo 97



Photo 98

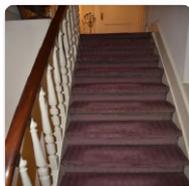


Photo 99

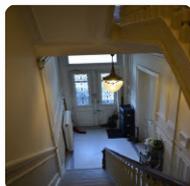


Photo 100



Photo 101



Photo 102

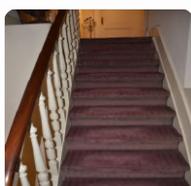


Photo 103

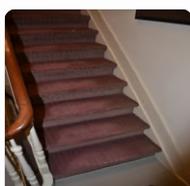


Photo 104

GRENIER & COMBLES

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

Le revêtement du sol et des murs sont avec des panneaux OSB. Sur la partie horizontale, nous avons un vernis de protection. Le grenier aménagé en bureau de travail présente des finitions nettement plus rudimentaires.

6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 105

CAVE

100%

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

Oui



Photo 106



Photo 107



Photo 108



Photo 109

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 ?

Aucun problème particulier

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

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

Nous avons deux chaudières à condensation avec boiler pour la production d'eau chaude sanitaire.

L'un des équipements se situe dans la cave, l'autre est en sous-toiture et chauffe la partie "atelier d'artiste" en partie supérieure de l'habitation.



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 114

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Pas de remarque à formuler

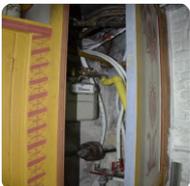


Photo 115

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

Aucun problème particulier

7.6 - L'entièreté du système électrique (compteurs, tableaux et équipements) sont globalement en bon état et fonctionnel ? (Hors remarques du Contrôle agréé)

Aucun problème particulier

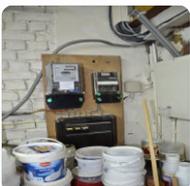


Photo 116



Photo 117

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

Non-Applicable

8. AUDIT ÉNERGÉTIQUE

8.0 - Un audit énergétique complémentaire du bâtiment a-t-il été demandé ?

Non

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Au niveau des performances énergétiques, les critères architecturaux de l'époque ne sont pas en adéquation avec les critères PEB actuels. Il n'est donc pas possible d'envisager des travaux pour réduire la déperdition du volume de chauffe sans dénaturer le caractère architectural de l'édifice.

Ce serait un sacrilège d'appliquer un isolant sur le parement des façades même si la mise en œuvre d'un isolant est subsidiable. Dans le même registre, il n'est pas envisageable, en regard de la richesse et la qualité des finitions intérieures de vouloir envisager de dénaturer l'espace avec une isolation intérieure.

Il est également à noter qu'il n'y a pas de lame d'air dans la façade, il n'est donc pas possible d'isoler par l'intérieur du mur.

L'unique intervention envisageable consiste à poser un isolant sur la toiture plate.

Il faut également savoir que, même si le bâtiment possède une isolation, si l'inspecteur PEB n'obtient pas de preuve acceptable d'une isolation, il se doit de considérer des valeurs par défaut qui prennent en considération de manière arbitraire l'âge de la construction et des critères d'isolation applicable lors de la rénovation de l'immeuble. Faut-il qu'il y a eu un permis d'urbanisme introduit ou des factures d'entreprises enregistrées, ayant une activité d'entreprise du bâtiment, qui puissent confirmer la nature des travaux d'isolation.

Le rapport PEB se révèle donc certainement moins favorable au niveau énergétique uniquement face à l'absence de production de preuves acceptables. En effet, le certificateur ne peut intégrer dans le programme de valorisation de l'IBGE que des preuves acceptables suivant les critères de l'IBGE.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Si vous cherchez une habitation raffinée avec de belles finitions.

Si vous êtes sous le charme de l'architecture Art Nouveau et que vous appréciez les espaces éclectiques avec des relents baroques, que vous avez le coup de cœur pour un somptueux et surprenant atelier d'artiste au dernier étage, alors vous serez transportés par le charme de cette demeure bourgeoise qui efface son implantation géographique et son environnement urbanistique plus commun.

Après l'acte d'achat, vous pourrez envisager de prendre possession des lieux sans devoir envisager préalablement des travaux lourds et dispendieux.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3

AV-VINÇOTTE Belgium, association sans but lucratif
 ORGANISME DE CONTRÔLE AGREE
 Siège social: Rue des Douaniers, 29 - 1160 Bruxelles
 Tel.: (02) 674 57 11 - Fax: (02) 674 59 59 - Telex: 23166

AV Antwerpen : Tél.: (03) 221 86 11 AV Hasselt : Tél.: (011) 25 32 86 Code PC Réel:
 AV Brabant : Tél.: (02) 674 57 11 AV Kortrijk : Tél.: (056) 26 61 11
 AV Bruges : Tél.: (059) 38 88 10 AV Liège : Tél.: (04) 247 47 33
 AV Charleroi : Tél.: (071) 34 49 00 AV Namur : Tél.: (081) 21 51 00
 AV Gand : Tél.: (09) 244 77 11 AV Luxembourg : Tél.: (00-352) 481 89 81

RAPPORT n°: 21501022
 Quittance n°: 233

Personnes responsables de l'exécution du travail:
 Nom, Prénom: R. Coillie
 N° de TVA: 759274626
 ou n° de la carte d'identité:
 Distributeur: Electrol
 Compteur n°: _____ Ind.: _____
 Type de comptage: jour bihoraire nuit
 Demandeur: _____

Installation: Nom: _____
 Adresse: R. Seuler 8
 Date de visite: 010202
 Propriétaire ou Mandataire: Tel.: _____
 Nom, Prénom: _____
 Adresse: R. d'Elzenborse 5
 Demandeur: 1332 Genval

Type de visite: 270 271 276 RGIE Nature de l'installation: Nouvelle Extension Modif. Existante Temporaire
 Contrôlée sur base des prescriptions du RGIE art. 86 87 88 95 RGPT R.T. de la Cie d'électricité

Installation conçue pour la tension de: 230 V AC, Protection branchement: 40 A Type: regie
 Description du branchement: souterrain Type câble: _____ Section: _____ mm²
 Alimentation tableau principal: 4 x 10 mm² Nbre de tableaux: 3 Nombre de circuits terminaux: 1 sc6
 Type de prise de terre: bigueb Résistance de dispersion: 8 Ohms Isolément général: 2 M Ohms

PROCES-VERBAL DE CONTRÔLE D'UNE INSTALLATION ÉLECTRIQUE A BASSE TENSION
 DESCRIPTION DE L'INSTALLATION: les schémas de position et unitaires font parties intégrantes du rapport

Note: Une mise à jour des plans et bornier est à réaliser

INFRACTIONS (voir la signification des numéros au verso):

Le différenciel général est à 30 mA
 L'installation électrique doit être recadrée avec les 010221 ainsi que avant la mise en service de modifications ou extensions importantes telle que l'ajout d'un circuit.

Conclusion:
 LA NOUVELLE INSTALLATION ÉLECTRIQUE EST NON PAS CONFORME AUX PRESCRIPTIONS REPRISES CI-DESSUS.
 L'INSTALLATION EST CEUT ETRE REVOITEE PRIERE MISE SOUS TENSION

PROCES-VERBAL DE CONTRÔLE DE L'INSTALLATION EXISTANTE (ART. 276 DU RGIE)
 INFRACTIONS sur la partie existante (voir la signification des numéros au verso):

Les installations doivent être l'objet d'un nouveau contrôle avant le
 conformément à l'art. 274 de RGIE, les travaux nécessaires pour faire disparaître les infractions constatées au moment de la visite doivent être exécutés sans retard et toutes mesures adéquates doivent être prises pour qu'en cas de maintien en service des installations les infractions ne constituent pas un danger pour les personnes et les biens.

Annexes: sch
 VISA DU DISTRIBUTEUR: _____ Pour le Directeur général
 Non N° Agent, Signature: em

Photo 4



Distributiebedrijver: Sibelga Sellebinger de Wit
 Gestionnaire de réseau de distribution: Sibelga Nr teller: 99.60.5330 Index: 0348 442
 Nr comp: Index:

Verslag van onderzoek Nr: 48 / SH / 01
 Rapport de contrôle N°:

Aard onderzoek: gasinstallatie 1ste indicatinstelling: aanpassing:
 Genre de contrôle: installation gaz 1ère mise en service: adaptation:
 habilitatie: periodek:

Plaats van het onderzoek: Rua Scouter 8 - 1030 Schaarbeek
 Lieu du contrôle:
 Eigenaar / Propriétaire: Aranson BTW / TVA:
 Installateur: Idan Ik / C.I.:
 Datum van het onderzoek: 14/11/2017 Inspecteur: De Gonde P.

Onderzoek / Contrôle: woning / maison appart. 2 etage chambre B2B Présence ou absence de table
 Soort gas / sorte gaz: aardgas G20 gaz naturel butaan / butane propaan / propane ES mbar
 aardgas G25 gaz naturel propaan / propane

Binneninstallatie (materiaal, verbindingen, dichtheidsproefresultaten):
 Installation intérieure (matériaux, raccords, produits étanchéité):
Condensat. compteur - 1 mtr (duplex) en cu de 18 mm +/- 25m
Raccord extérieur et compteur achadueil sont présent
Compteur de passage (duplex) en cu de 18 mm - Index: 00.915.739
Ventilateur et distribution par tube conçue par fabricant

Aangesloten toestellen: Vestel Eco Tec pro VC B5 ES6 - Cat J0613/p
 Appareils raccordés: P- 7- shk - 1 type - 137

Dichtheidsproef / Contrôle d'étanchéité:
 uitgevoerd met: teller druk: ES mbar tester zeep of schuim
 exécuté par: compteur pression: ES mbar tester savon ou mousse

op gese installatie: op gedeelte installatie: Beschrijving / Description:
 sur installation complète: sur installation partielle: Tot d'aujourd'hui a donné
satisfaction

Opmerkingen / Remarques:
Keant

Nazicht volgens de laatste versie van in voege zijnde normen NEN D 51003
 Contrôle fait suivant dernière version des normes en vigueur NEN D 51004
 NEN D 51006 Inspecteur,
 NEN B 61001 ELECTRO-TEST
 NEN B 61002 Personne de confiance
avec autorisation de l'Etat belge
del 13/11/2012

B.T.W. - TVA: BE 434.433.603 HBC: 734-1120000-33 TEL: (02) 751.98.39 FAX: (02) 751.58.09

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 24



Photo 23



Photo 26



Photo 25



Photo 28



Photo 27



Photo 30



Photo 32



Photo 34



Photo 29



Photo 36



Photo 38



Photo 31

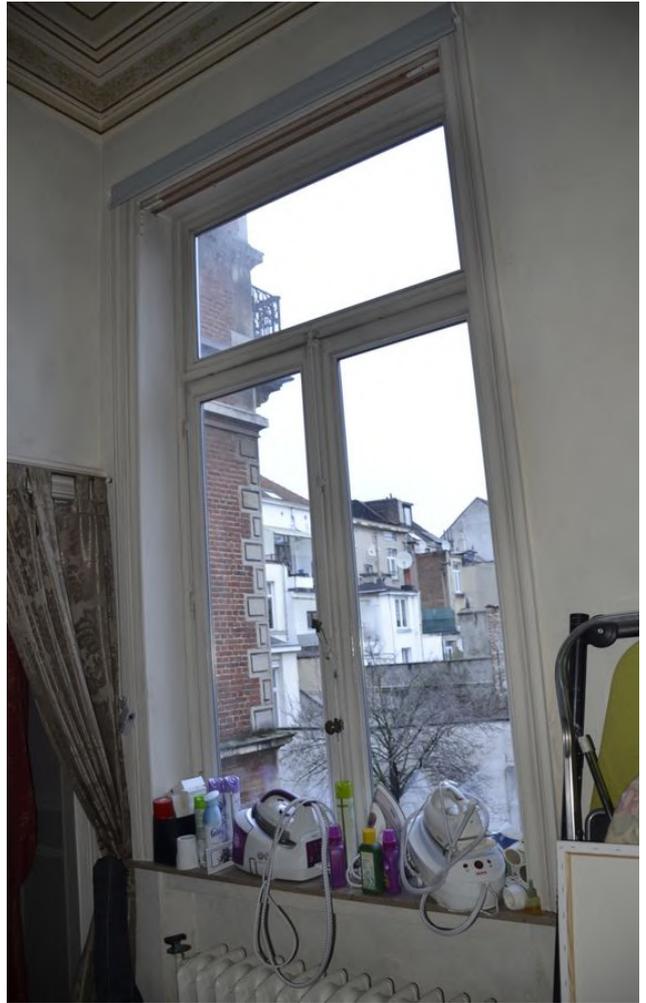


Photo 40



Photo 33



Photo 35

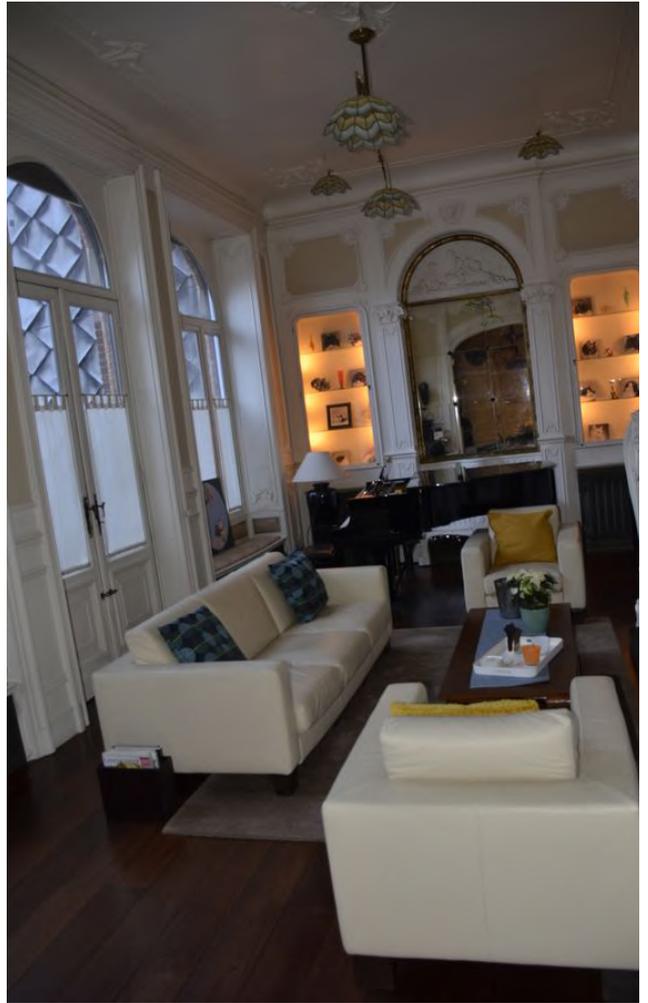


Photo 42



Photo 44



Photo 37

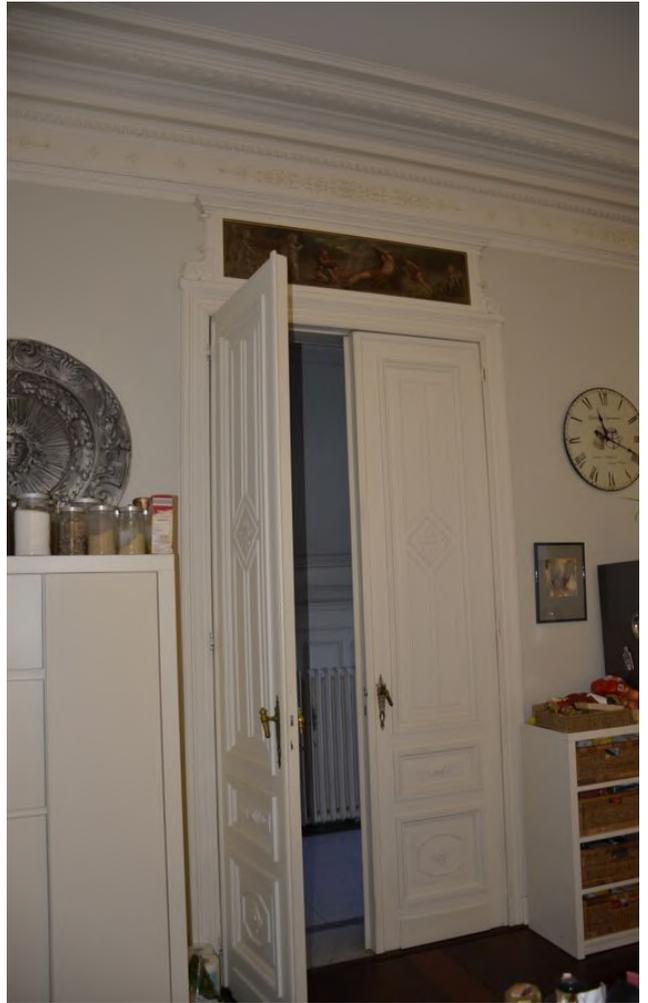


Photo 46



Photo 39



Photo 48



Photo 41



Photo 50



Photo 43

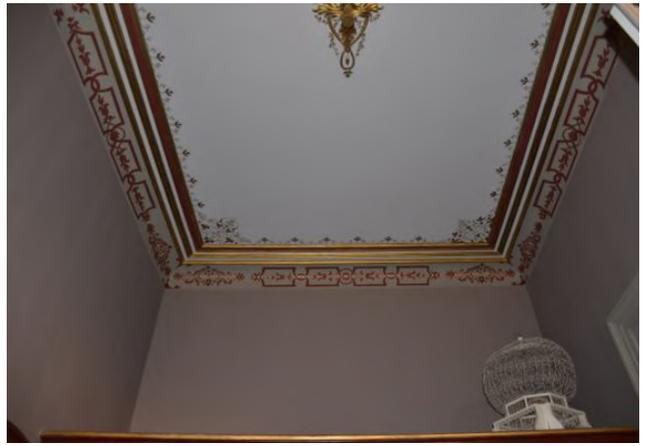


Photo 52



Photo 45



Photo 47

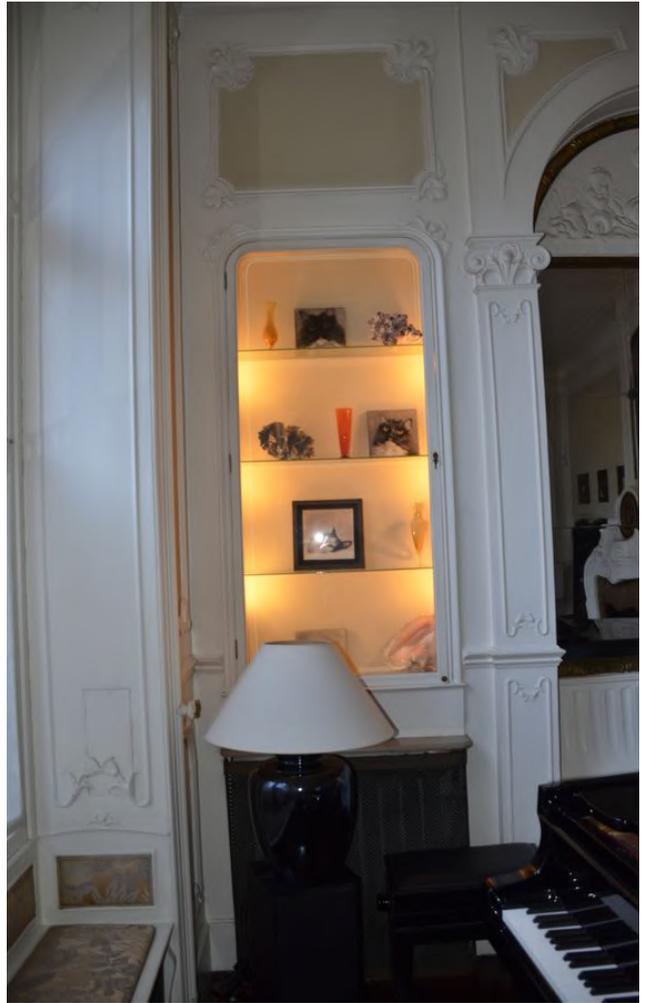


Photo 54



Photo 49



Photo 51

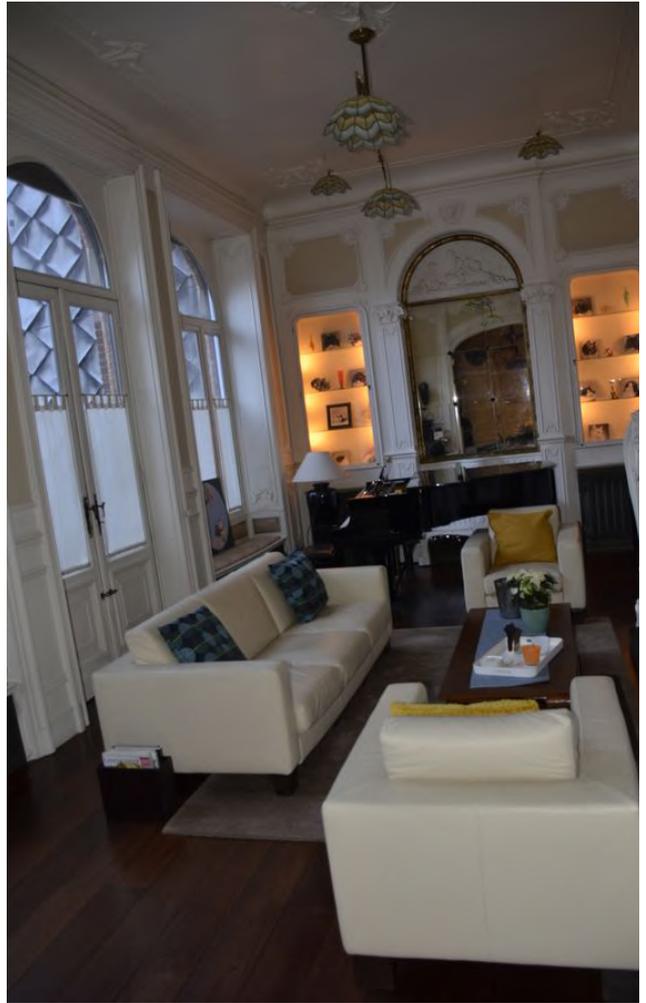


Photo 56



Photo 53



Photo 55



Photo 58



Photo 57



Photo 59

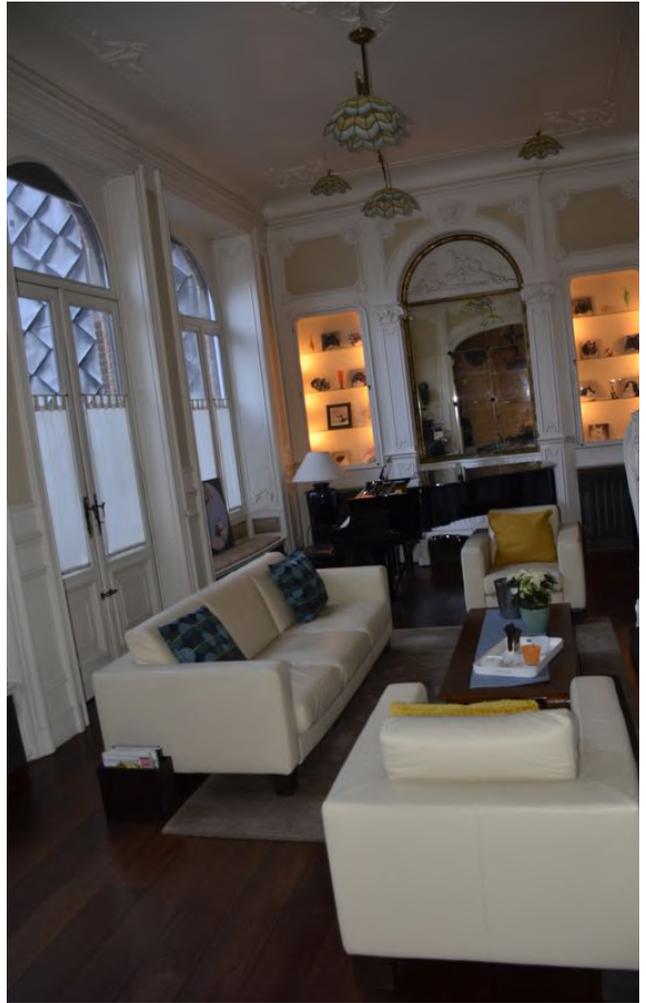


Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 65



Photo 67

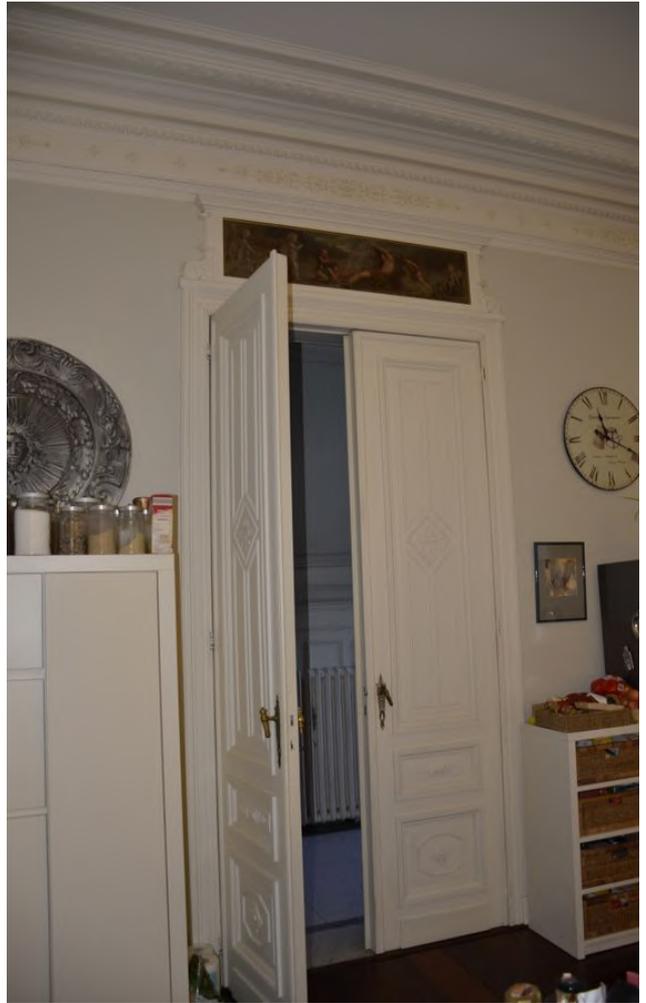


Photo 64



Photo 66



Photo 69

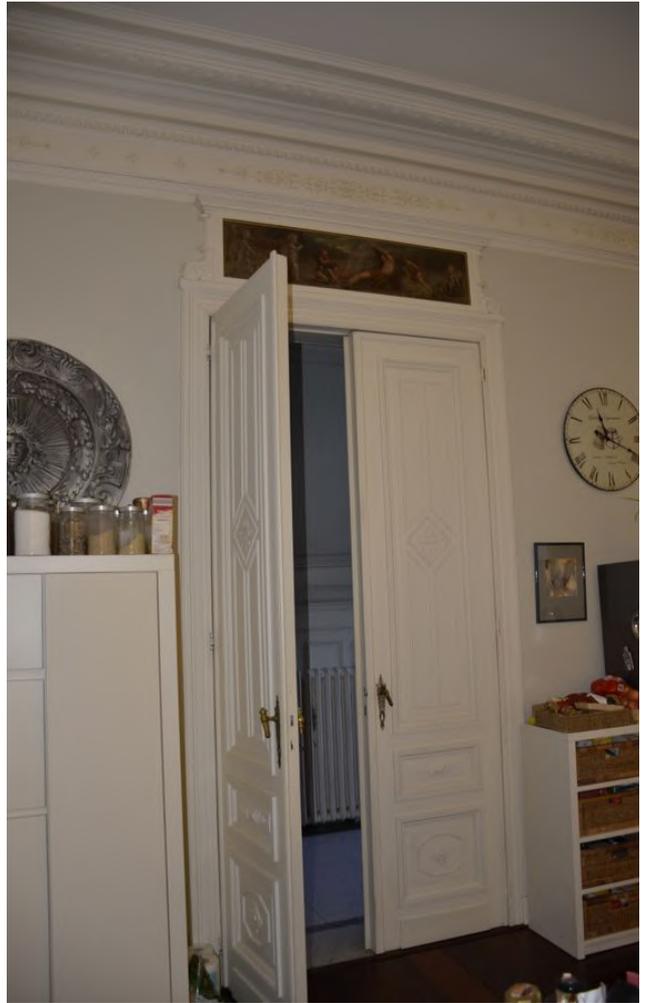


Photo 68



Photo 71



Photo 70



Photo 73



Photo 72



Photo 75



Photo 74



Photo 77



Photo 76

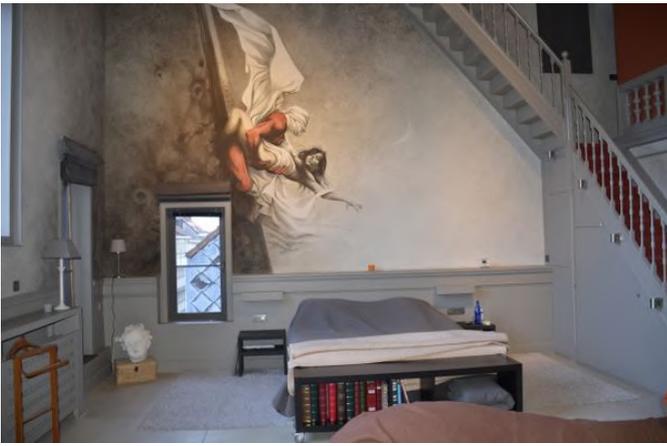


Photo 79



Photo 78



Photo 80



Photo 81

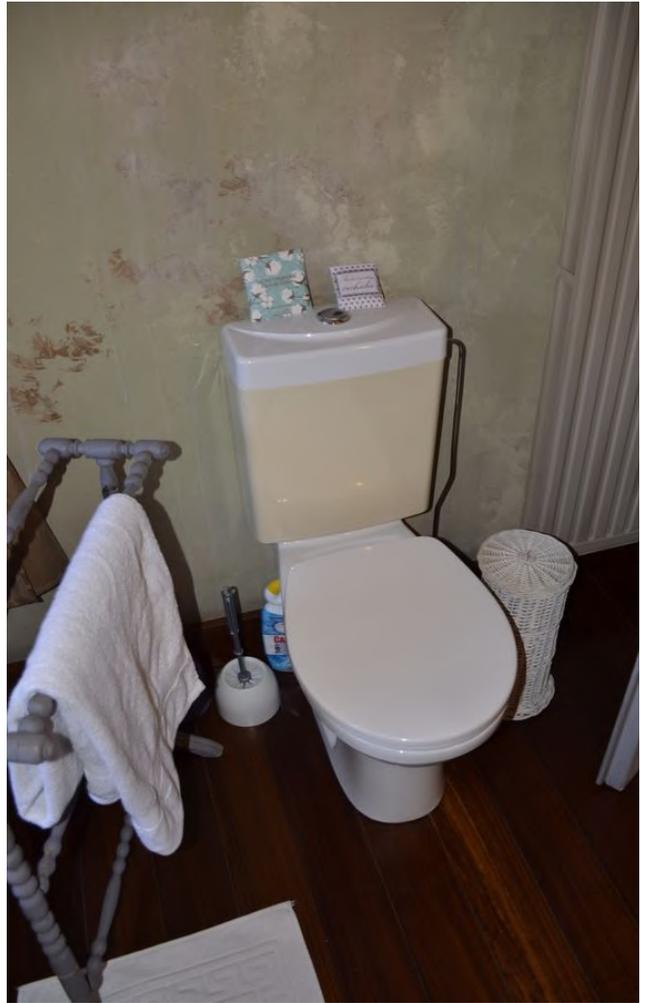


Photo 82



Photo 84



Photo 83



Photo 86



Photo 88



Photo 85



Photo 90



Photo 87



Photo 92



Photo 89



Photo 94



Photo 91

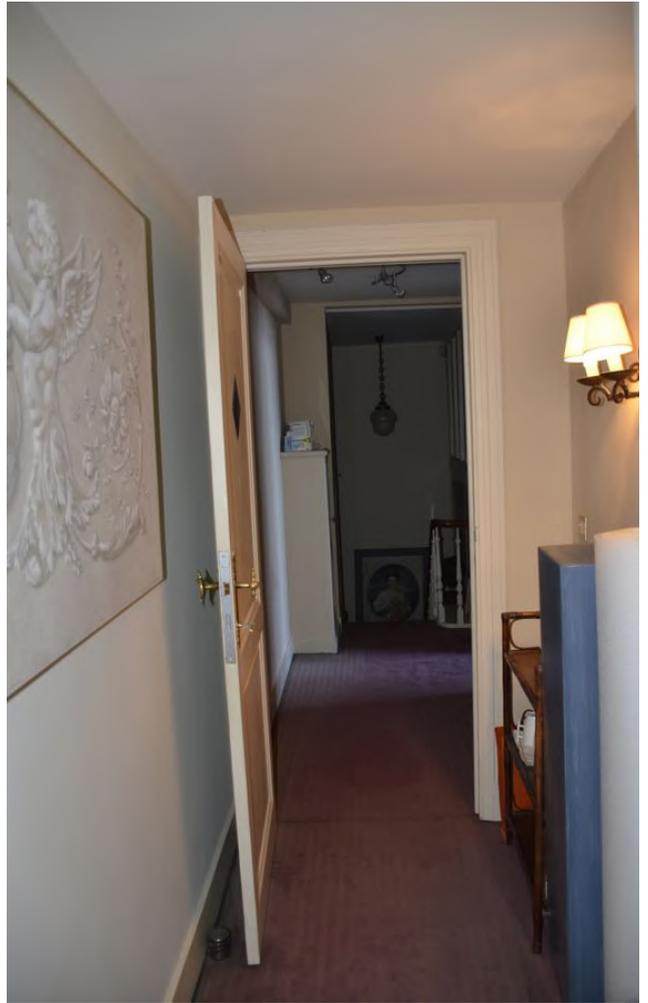


Photo 96



Photo 93



Photo 98



Photo 95



Photo 100



Photo 97

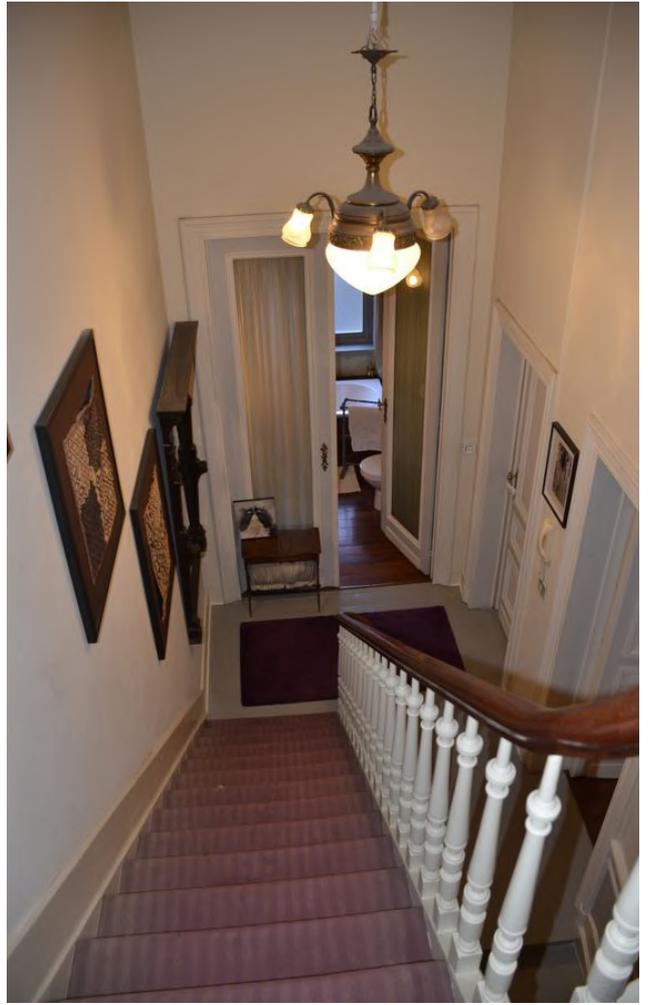


Photo 102



Photo 99

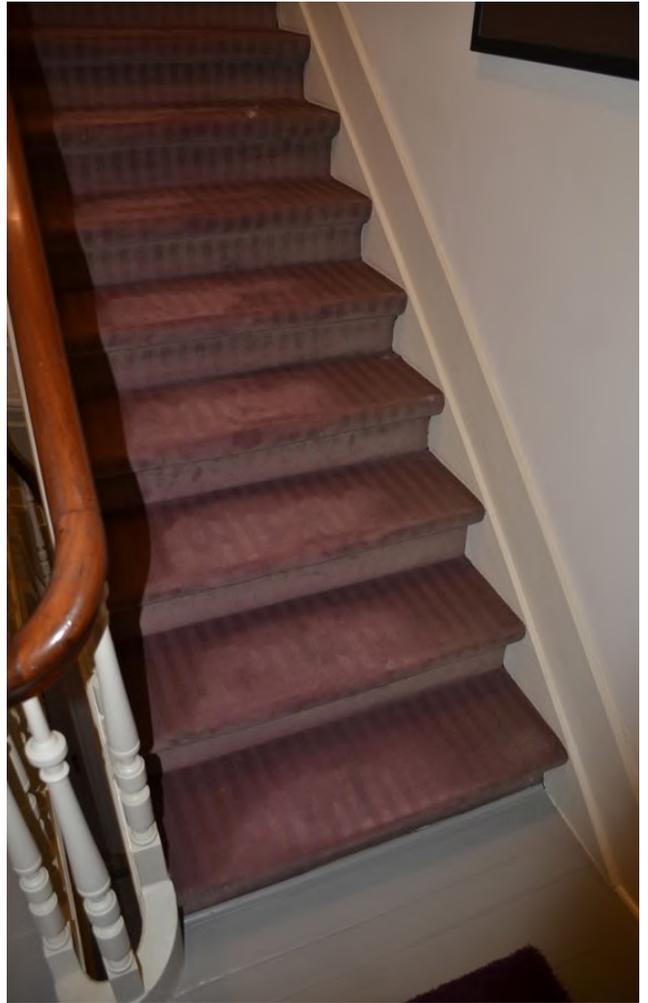


Photo 104



Photo 106



Photo 101



Photo 108



Photo 110



Photo 103



Photo 112



Photo 105

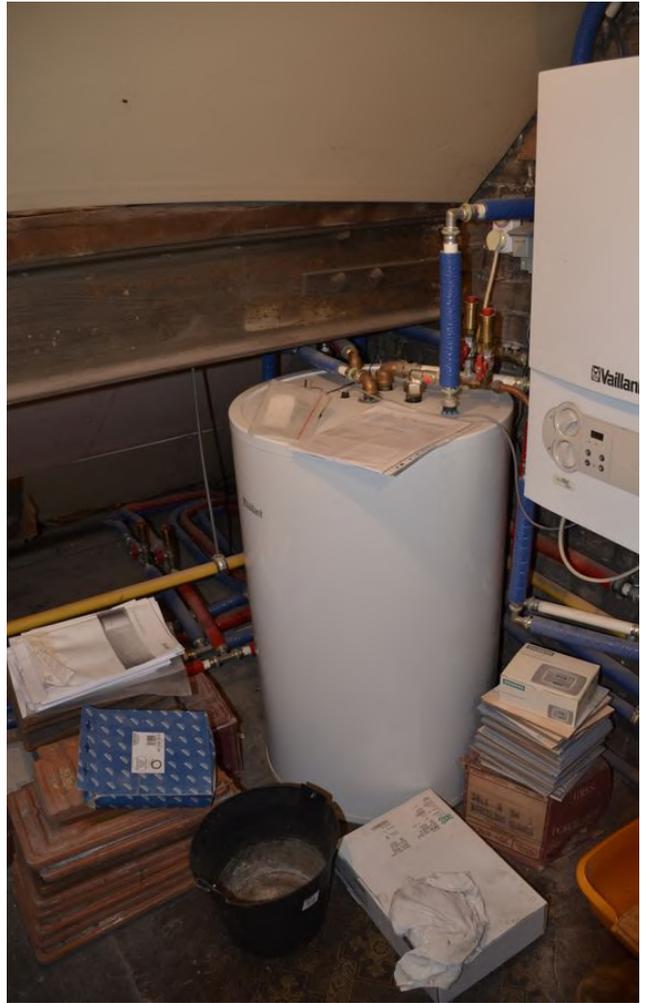


Photo 114



Photo 107

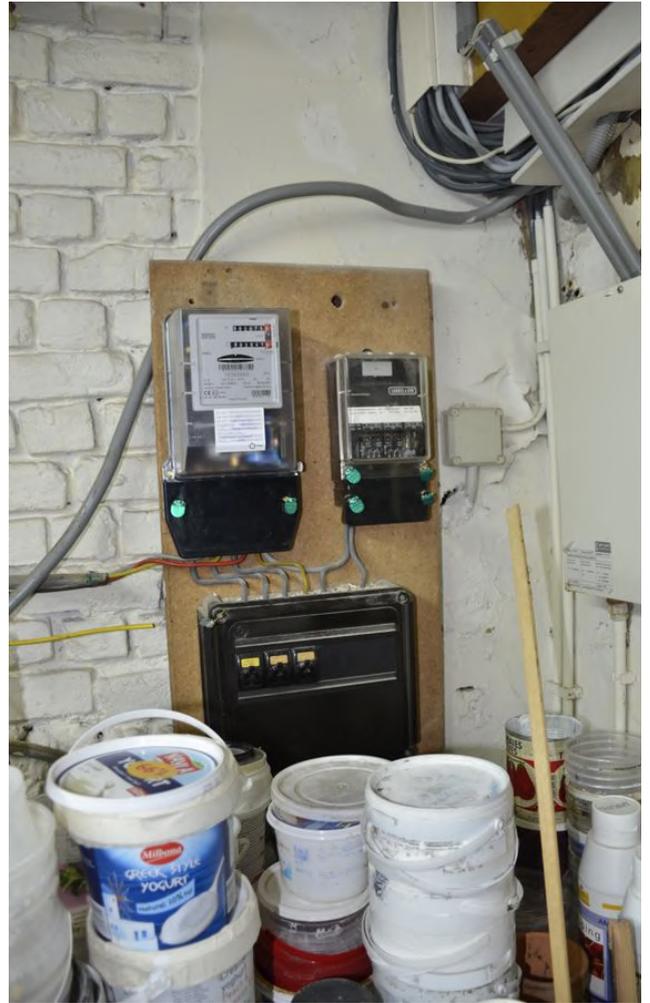


Photo 116



Photo 109



Photo 111



Photo 113



Photo 115



Photo 117

[Inventaire patrimoine.pdf](#)

[PEB rue Seutin.pdf](#)