



Habitation inspectée

rue de la Sympathie, 27 - 1070 Anderlecht

En date du
23/10/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION
URBANISTIQUE**

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



**CERTIFICATIONS
OBLIGATOIRES**

(Certification énergétique, conformité électrique, cuve à mazout, sol, ...)



**ABORDS &
EXTÉRIEURS**

(Sécurité, aménagements, structures extérieures, entretien végétation, ...)



**PATHOLOGIE
DU BÂTIMENT**

(Humidité généralisée, présence d'amiante, mэрule, termites, ...)



**ENVELOPPE
DU BÂTIMENT**

(Toiture, murs extérieurs, châssis et portes, évacuation eau de pluie, ...)



**PIÈCES
DE VIE**

(Défauts structurels, humidité localisée, salubrité, état de fonctionnement, ...)



**LOCAUX
SECONDAIRES**

(Halls et escaliers, caves, combles et grenier, locaux techniques, ...)



**ÉQUIPEMENTS
TECHNIQUES**

(Système de chauffage, eau chaude sanitaire, électricité, entretiens techniques, ...)

Le score ImmoPass est le résultat d'une inspection technique visuelle sur plus de 80 points de contrôle réalisée par un architecte agréé par ImmoPass, organisme neutre et indépendant.

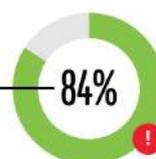
INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Lorenzo Raschella - Architecte

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur www.immopass.eu

COMMENT LIRE LES RESULTATS ?



Score global pour l'ensemble des points de contrôle de la thématique

Aucun problème : 1 point

Entretien nécessaire : 0,75 point

Problème mineur : 0,5 point

Problème majeur : 0 point

Au moins 1 point de contrôle présente un **problème majeur**.



Résultat de l'inspection technique
CONCLUSIONS & CONSEILS

Date de l'inspection 23/10/2023

Logement inspecté
rue de la Sympathie, 27 - 1070 Anderlecht

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

Maison saine et en bon état.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

La toiture et la façade arrière sont légèrement isolés ce qui est déjà une bonne chose même si on n'est pas conforme aux normes en vigueur actuellement.

La priorité semble être le remplacement de la chaudière afin d'améliorer les consommations.

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 (Home-Technic-BE-FR)

4896 / Rue de la Sympathie, 27 - 1070
Anderlecht

Complete

Score 61.5 / 70 (87.86%)

Numéro de dossier 4896

Visite réalisée le 23.10.2023 14:30 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment Rue de la Sympathie, 27 - 1070
Anderlecht

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2

Type du bâtiment Maison traditionnelle de ville 2
façades

Année de construction / rénovation 1939 / date inconnue

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

Zone d'habitation



Photo 3

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

Aucun problème particulier



Photo 4

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

2 / 4 (50%)

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

Disponible, sans remarque particulière

Le certificat reprend la lettre F avec une consommation de l'ordre de 318 kWh/(m2.an).

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

Disponible, avec remarque(s) problématique(s)

Les remarques reprises ne sont pas trop importantes et peuvent être relativement facilement levées.

Il faudra néanmoins réaliser tout un repérage de l'installation qui pourrait mettre en évidence d'autres infractions.

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

Néanmoins nous avons pu constater que le bien n'est pas repris dans la BDES.

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS	6.75 / 7 (96.43%)
ACCÈS & SITUATION	2.75 / 3 (91.67%)
2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?	Aucun problème particulier
	
Photo 5	
2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?	Entretien nécessaire
Les dalles bétons sont disjointes. C'est du ressort de l'Administration Communale d'entretenir la voirie.	
2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?	Aucun problème particulier
ABORDS	1 / 1 (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 ?	Non-Applicable
PLANTATIONS	2 / 2 (100%)
2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?	Aucun problème particulier
	
Photo 6	
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	1 / 1 (100%)
2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?	Aucun problème particulier

L'ensemble de la cour intérieure a été refaite et du gravier a été posé sur l'ensemble de la surface.

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. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

4 / 4 (100%)

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

Aucun problème particulier

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mères ?

Aucun problème particulier

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

Vérification impossible

Nous ne suspectons aucun problème grave même si la charpente ne peut être inspectée du fait de la présence de panneaux de gyproc qui en empêche l'accès.

La poutre faîtière est en bon état.



Photo 7



Photo 8

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Voir dans les détails mais aucun problème grave d'humidité dans cette maison relativement relativement saine.



Photo 9



Photo 10



Photo 11

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

7.75 / 10 (77.5%)

MURS & PAREMENTS

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

- 1) Au RDC dans la cour le revêtement est un peu usé et sali de part le passage du chien vers sa gamelle.
- 2) Trace de coulées près de la cheminée extérieure suite à une infiltration. Attention au détail de raccord à la cheminée
- 3) Il faut placer une grille anti-rongeurs et protection contre la pluie pour les sorties de la ventilation de la cave.
- 4) Coup dans le crépis au niveau du mitoyen droit sur la terrasse du premier étage
- 5) La sortie de DEP donne sur le bois. Idéalement elle aurait dû sortie en dessous directement sur étanchéité. Vieillesse prématuré du revêtement de terrasse dans cette zone ainsi que sur le mur par projection.
- 6) le détails de raccord entre le couvre-mur au niveau entraine des traces de coulées en partie supérieure du mitoyen de droite.

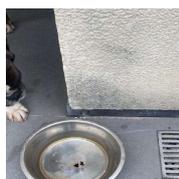


Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16

TOITURE

2.25 / 3 (75%)

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

Aucun problème particulier

Aucun accès sur la toiture mais d'après ce que nous avons pu constaté à partir des vélux, la toiture semble dans un état correct.

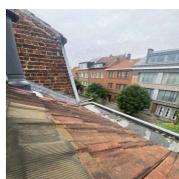


Photo 17

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

Entretien nécessaire

Un démoulage peut s'avérer utile

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

Problème(s) mineur(s)

- 1) crépine à replacer dans l'valoir
- 2) réparations visibles u niveau du profil de rives. Attention au vieillissement.



Photo 18



Photo 19

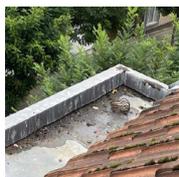


Photo 20

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

1 / 2 (50%)

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

Problème(s) mineur(s)

1) Le trou de la descente d'eau pluviale se trouve en retrait par rapport au revêtement de façade. Une isolation par l'extérieur a été collée sur la façade arrière mais l'valoir n'a pas été placé. Cela peut créer une infiltration à l'arrière du parement en cas de problème au raccord

2) Attention à la toiture du voisin de droite. Elle n'est plus étanche.



Photo 21

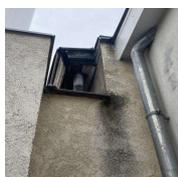


Photo 22

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

Problème(s) mineur(s)

Voir ci-dessus

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

Non-Applicable

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIURES

2 / 2 (100%)

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

Aucun problème particulier

Les châssis sont en bon état. Attention, il n'y a pas de grilles d'aération dans les châssis. Il faut donc ouvrir pour ventiler régulièrement.



Photo 23

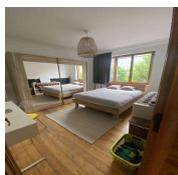


Photo 24

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

Aucun problème particulier

Déperdition importante à l'ouverture et au droit du vitrage de la porte d'entrée.



Photo 25

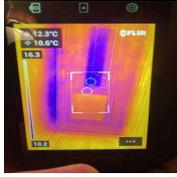


Photo 26



Photo 27

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

25 / 26 (96.15%)

POINTS GÉNÉRAUX

3.5 / 4 (87.5%)

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

Il faut placer un détecteur incendie à chaque niveau.

LIVING / SALON(S)

3 / 3 (100%)

Vues d'ensemble

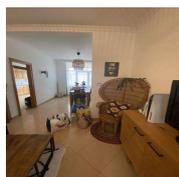


Photo 28



Photo 29

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CUISINE

6 / 6 (100%)

Vues d'ensemble



Photo 30



Photo 31

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 ?	Aucun problème particulier
5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	Aucun problème particulier
5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?	Aucun problème particulier
CHAMBRES & DRESSING	3 / 3 (100%)

Vues d'ensemble



Photo 32

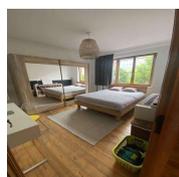


Photo 33

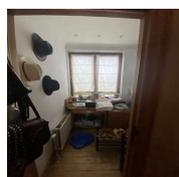


Photo 34

5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	Aucun problème particulier
5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	Aucun problème particulier
5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?	Aucun problème particulier
SANITAIRES WC	5 / 5 (100%)

Vues d'ensemble



Photo 35

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	Aucun problème particulier

(extraction naturelle ou mécanique) ?

La fenêtre simple vitrage n'est pas hermétique. Possibilité d'ouverture pour ventilation du WC

Présence d'une ventilation naturelle.

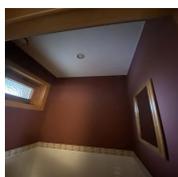


Photo 36



Photo 37

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

4.5 / 5 (90%)

Vues d'ensemble



Photo 38

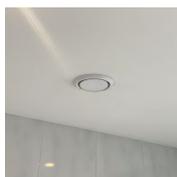


Photo 39



Photo 40



Photo 41

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

Problème(s) mineur(s)

Au niveau de la douche on constate que la peinture a pelé sans doute à cause d'un manque de ventilation. Probablement que la bouche d'extraction est venue corriger le problème par la suite. Il faut décaper la peinture et remettre une couche (+/- 20 euros/m2). Le détecteur n'a pas indiqué d'humidité dans ce local lors de notre visite.

On constate par contre que le gyproc utilisé est bien un gyproc vert conçu pour les salles de bains et locaux humides.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

8 / 9 (88.89%)

HALLS & ESCALIERS

3 / 3 (100%)

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

Aucun problème particulier

Un rafraichissement des peintures dans la cage d'escalier est nécessaire.



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

GRENIER & COMBLES

2 / 2 (100%)

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

Non-Contrôlé

Charpente non visible



Photo 46



Photo 47

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CAVE

2 / 3 (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)

La cave présente un peu d'humidité ascensionnelle qu'on retrouve notamment au bas de l'escalier de cave - côté mitoyen gauche. L'humidité ascensionnelle est courante et normale dans les constructions bruxelloises des années 1940. Aucune barrière anti-capillarité n'était placée dans les murs.

A 1.00m de haut le taux d'humidité était redevenu acceptable pour du plafonnage.

Pas de travaux à prévoir mais être vigilant si les températures en cave baissent fortement notamment au moment du remplacement de la chaudière.



Photo 48



Photo 49



Photo 50

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Problème(s) mineur(s)

Nous conseillons de prévoir une ventilation du petit local derrière la chaufferie. Celui-ci comprend visiblement la citerne d'eau pluviale mais c'était inaccessible pour pouvoir contrôler.



Photo 51

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

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

Non

6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

5 / 7 (71.43%)

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



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

Indisponible

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

Problème(s) mineur(s)

La chaudière devra être remplacée dans les 5 ans maximum. D'ancienne génération elle ne présente pas un rendement de qualité.

Pour améliorer le rendement de l'installation, on peut également isoler les conduites de chauffage.

Attention néanmoins que cela risque de faire chuter la température dans les caves et de ce fait engendrer des problèmes d'humidité plus importants qui sont limités actuellement notamment à cause de la température assez élevée des caves.

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

Problème(s) mineur(s)

A remplacer avec la nouvelle chaudière.

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

Voir réception électrique

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

Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

La toiture et la façade arrière sont légèrement isolés ce qui est déjà une bonne chose même si on n'est pas conforme aux normes en vigueur actuellement.

La priorité semble être le remplacement de la chaudière afin d'améliorer les consommations.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Maison saine et en bon état.

Media summary



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

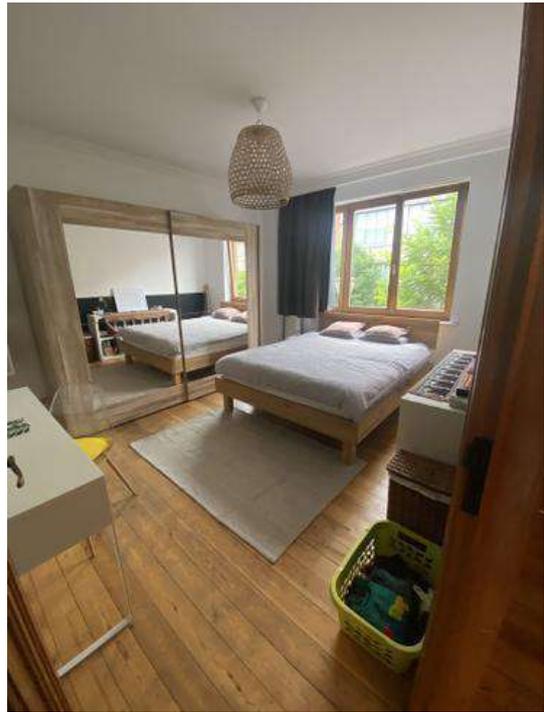


Photo 24



Photo 25

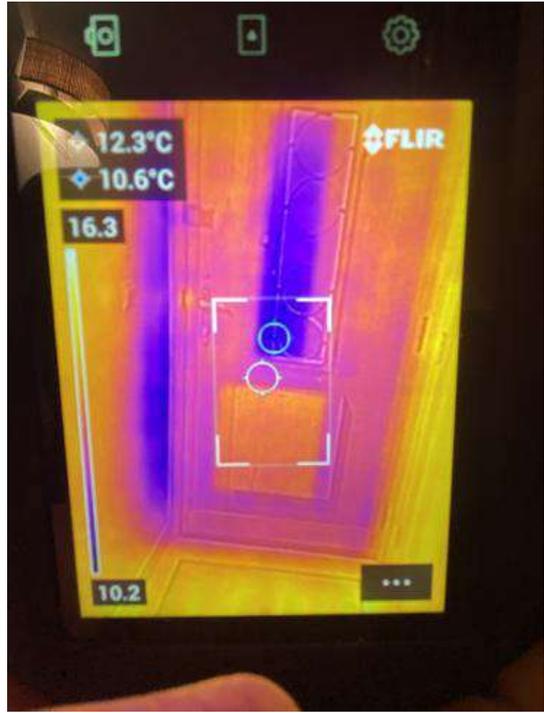


Photo 26



Photo 27

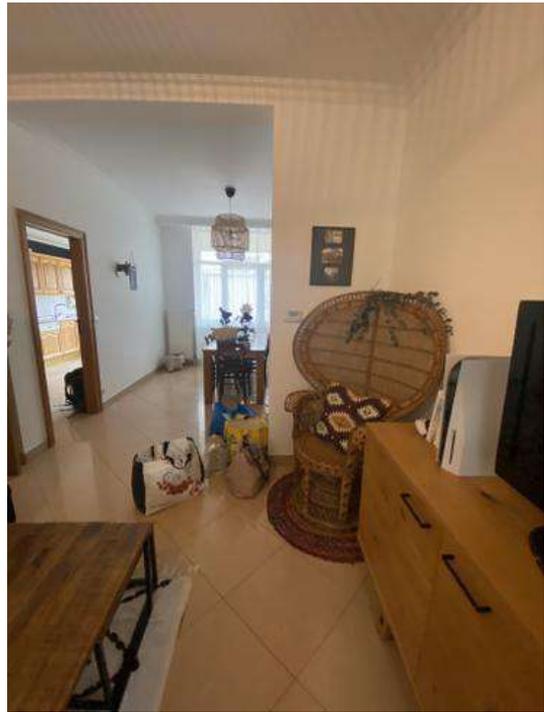


Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35

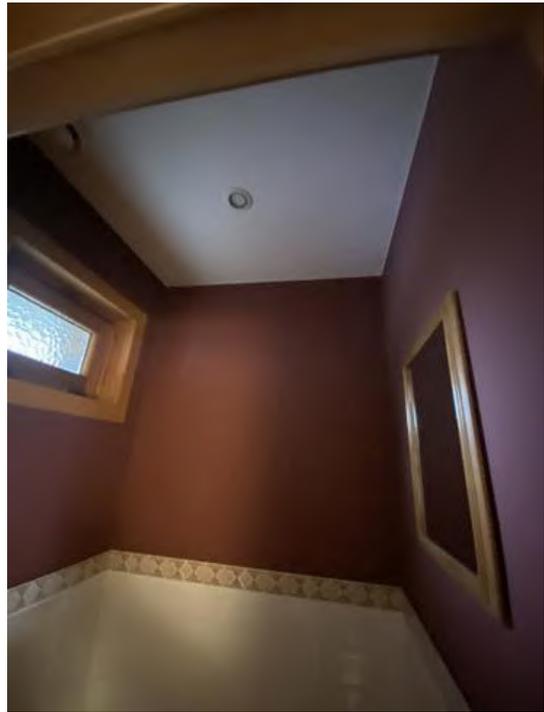


Photo 36



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