



Habitation inspectée

Du Tilleul, 327 - 1140 Evere

En date du
06/03/2023



[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



**SITUATION
URBANISTIQUE**

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



**CERTIFICATIONS
OBLIGATOIRES**

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



**ABORDS &
EXTÉRIEURS**

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



**PATHOLOGIE
DU BÂTIMENT**

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



**ENVELOPPE
DU BÂTIMENT**

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



**PIÈCES
DE VIE**

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



**LOCAUX
SECONDAIRES**

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



**ÉQUIPEMENTS
TECHNIQUES**

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

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

INSPECTEUR AGRÉÉ IMMOPASS

Claude Vedovato - Architecte

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur www.immopass.eu

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 **06/03/2023**

Logement inspecté

Du Tilleul, 327 - 1140 Evere

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La priorité des travaux est certainement l'amélioration des conditions énergétiques de l'immeuble. Ensuite, l'espace et la disposition interne de l'immeuble permettent d'envisager une amélioration notable du rez-de-chaussée (partie jour).

L'agrandissement du séjour est souhaitable, en profitant de l'obligation de sa reconstruction pour correspondre aux exigences énergétiques, mais aussi en regard du confort de vie que cela apporte et du nombre d'habitants rendu possible par la présence de 4 ou 5 chambres aux étages (partie nuit). La reconstruction un peu plus grande du séjour et/ou la transformation du garage en pièce habitable rendrait le rez-de-chaussée nettement plus confortable à vivre.

Globalement, pour le reste de l'immeuble, les travaux se limiteraient à la rénovation des parachèvements ou à leur remplacement au sol, au mur et au plafond. Les travaux de parachèvement seraient idéalement accompagnés du renouvellement des installations électriques (câblage, éclairages, boîtiers ...) en conformité avec les normes en vigueur. On redonnerait ainsi une vie nouvelle à cet immeuble. Les sanitaires seraient refaits aux goûts et besoins des habitants, intégrant un système de ventilation plus efficace.

Le cas échéant, l'affectation de la chambre du dernier étage retournerait à sa fonction bien utile de grenier, avec, en outre, l'avantage de gagner quelques dizaines de mètres cubes à chauffer.

Le jardin peut constituer un agrément de premier plan sans grandes interventions.

Afin de pouvoir envisager le coût des travaux voici quelques estimations :

Pour refaire le séjour (démontage, réalisation du sol, toit, châssis et accessoires) il faudrait prendre en compte à priori un budget aux environs de 1500 €/m².

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

La façon dont on a réalisé le séjour actuel est certes économique mais, cependant, elle ne convient raisonnablement pas à l'habitabilité de la partie jour de l'immeuble. Ceci est d'autant plus vrai que cette situation tient particulièrement mal compte des problèmes énergétiques. L'obligation prochaine de conforter les performances thermiques des logements va obliger le propriétaire à rebâtir ce séjour avec beaucoup plus d'attention. Le sol, les murs et le toit devront disposer d'un coefficient de déperditions thermiques performant ; une aération à ouverture réglable assurera la ventilation obligatoire des pièces habitables.

Pour le reste de l'immeuble il faudra veiller à isoler en premier lieu l'enveloppe de la partie chauffée

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)

3573 / Rue du Tilleul, 327 - 1140 Evere

Complete

Score

64.64%

Numéro de dossier

3573

Visite réalisée le

06.03.2023 09:30 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Claude Vedovato

Adresse du bâtiment

Rue du Tilleul, 327 - 1140 Evere

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

Type du bâtiment

Petite maison en briques entre mitoyens, 2 façades. Toiture à versant. Il possède :

- un sous-sol contenant notamment une cave à l'usage de chaufferie;
- un rez-de-chaussée composé d'un couloir d'entrée, d'un petit garage, d'une cuisine et sanitaires, d'une extension de la maison à vocation de séjour en connexion avec la cuisine et un jardin;
- un étage comprenant deux chambres et une salle-de bains;
- un étage en comble avec deux chambres;
- un espace aménagé en chambre sous la pointe du toit.

Année de construction / rénovation

L'immeuble date probablement du début du XX^e siècle

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

83.33%

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

Zone mixte au PRAS.

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)

Les volumes arrières de l'immeuble et les barbacanes en façades à rue ne sont probablement pas en ordre urbanistique. Une vérification doit être faite auprès de la commune d'Evere.

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

40%

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

En cours de réalisation

Le Certificat PEB du 3 mars 2023 a été consulté, mais il est filigrané "provisoire".
La classe énergétique "G" est défavorable et doit conduire le propriétaire à une rénovation énergétique significative.

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

En cours de réalisation

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 ?

Indisponible

1.9 - Le Certificat de la Qualité des sols est-il délivré et conforme ?

Indisponible

La carte des sols éditée par la Région de Bruxelles-Capitale (Environnement) indique que la parcelle est de catégorie 2, indiquant que la parcelle est légèrement polluée sans risques. Les concentrations en polluants sont très faibles, les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont négligeables. Toutes les utilisations sont possibles. Mais on ne pourra pas réutiliser la terre de cette parcelle sur un autre terrain bruxellois.



Photo 5

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

72.73%

ACCÈS & SITUATION

83.33%

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

Aucun problème particulier

Trottoir en dalle de béton offrant une surface de marche plane et un écoulement des eaux vers le caniveau de voirie.



Photo 6

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Le voisin de droite a construit une bâtisse entre mitoyen ayant vue sur les façades arrière des immeubles à rue.

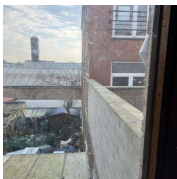


Photo 7

ABORDS

83.33%

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 ?

Entretien nécessaire

L'espace extérieur doit être rendu propre et libéré de tous les effets inutiles sur sa surface. Budget 1500 € (container compris).



Photo 8

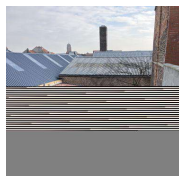


Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

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

Entretien nécessaire

Les murets et autres interventions d'embellissement ne sont pas achevés ou sont installés à titre

précaire.



Photo 14

PLANTATIONS

62.5%

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

Entretien nécessaire

Le jardin, visité cet hiver, semble pourvus de plantes vivantes ou fanées, en terre ou en pot, mais dans un ordre et une composition difficilement compréhensible.

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

Problème(s) mineur(s)

Un arbre de taille moyenne est sis à proximité de la construction arrière du voisin de droite. Pour l'instant cet arbre semble ne pas poser de problème mais, à termes, ces racines deviendraient des éléments potentiellement dérangeant pour les constructions qu'il jouxte. Cet arbre doit donc faire l'objet d'attention car il est susceptible de devoir un jour être abattu.



Photo 15

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

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

58.33%

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

Entretien nécessaire

Une terrasse extérieure longe l'extension arrière de l'immeuble. Elle est couverte de plaque en PVC translucide et revêtue de dallage en grès cérame. La surface, très encombrée, ne permet pas de visualiser les détails. L'auvent atténue l'arrivée de la pluie contre la façade du séjour, toutefois, sans cet auvent, les infiltrations d'eau sont, à priori à craindre. Une pente assure un ruissellement éventuel vers le jardin. Aucun avaloir n'est visible; aucun caniveau de récolte des eaux de ruissellement n'est constaté.

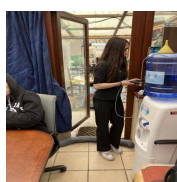


Photo 16



Photo 17

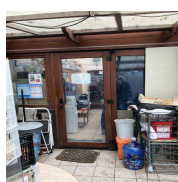


Photo 18

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

Problème(s) majeur(s)

Cette véranda a été ajoutée à la cuisine en guise de séjour. Cet espace est couvert par des plaques alvéolaires translucides ne convenant pas à l'usage de locaux d'habitation. En effet, le coefficient de déperdition thermique, les qualités acoustiques, sa caractère d'anti-intrusion et sa durabilité, ... sont très défavorables. Ce matériaux s'adresse principalement à des locaux non-chauffés. Le toit de cette pièce de vie doit être convenablement bâti, isolé et recouvert d'étanchéité. Cela appellerait la demande d'un permis d'urbanisme.

Quant à la parois en menuiserie vitrée, pour éviter sa démolition, un examen précis devrait être fait par un menuisier dans le but d'améliorer sensiblement l'étanchéité des joints. Que ce soit les joints en périphérie (sol, murs latéraux, au linteau) que les joints souples internes. De même, les doubles vitrages sont obsolètes, et seront remplacés par un double vitrage répondant au coefficient de déperditions thermiques de maximum 1.1 W/m².K. Dans le cas où la remédiation des châssis n'est envisageable (coût trop élevé, pauvre efficacité, ...) ces châssis devront être remplacés par des châssis et double vitrages conformes aux exigences régionales.

Cependant, l'attention du propriétaire est attirée par la nécessité d'isoler l'enveloppe de la maison, y compris le sol du séjour afin de répondre aux exigences thermiques, aujourd'hui recommandées et demain probablement imposées par la Région de Bruxelles-Capitale.



Photo 19



Photo 20



Photo 21

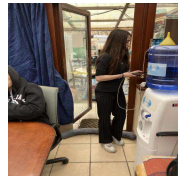


Photo 22

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

Aucun problème particulier



Photo 23

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

75%

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

Problème(s) suspecté(s)

La présence d'amiante n'a pas été constaté, mais un inventaire de présence d'amiante est souhaitable. Les lieux devront être suffisamment libérés pour le permettre.

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

Aucun problème particulier

Les encombrants et notamment les cartons et papiers favorisent le développement des champignons, dont la mûrle. Il est recommandé de se défaire des encombrants de ce type dans les espaces susceptibles d'être à fortes humidité comme les caves.

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

Aucun problème particulier

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

Vérification impossible

Le plomb n'a pas été constaté, cependant, on ne peut exclure la présence de canalisation en plomb dans les endroits non observables des caves, dans

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

Problème(s) suspecté(s)

Au pied de l'escalier de cave un sterfput sans grille est protégé par des carrelages libres. A cet endroit le mur voisin présentent des défauts dûs à une présence d'humidité abondante. Cette humidité est locale. La remplacement du sterfput et la correction de la petite conduite longeant la plinthe permettrait de diminuer sensiblement l'humidité. Les parachèvements du mur seront à revoir localement. Ces travaux sont estimés dans une fourchette de 400 à 700 €. La cave est relativement sèche mais on ne peut exclure que d'autres problèmes d'humidité puisse exister sur les parois non visibles.

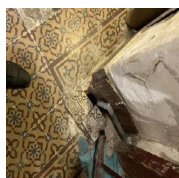


Photo 24

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

75%

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

Globalement, la maçonnerie ne présente pas de fissures significatives. On notera cependant que malgré la rénovation de la façade à rue (nouveau parement en plaquettes de terres cuites) les bandeaux et moulures d'encadrement des baies possèdent des signes de fatigues : brisures des bandeaux et des pieds droits, écaillage local de peinture. Quelques plaquettes de terre-cuite se sont décollées et quelques fissures discrètes s'installent notamment dans les joints des plaquettes.

Les soubassements en cimentages imitant la pierre appareillée se dégradent.

Le remplacement de ces fausses pierre de soubassement par un cimentage adapté est budgétisé entre 80 et 140 €/m2.



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

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

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

Aucun problème particulier

Les zinguerie des corniches et joues de lucarnes ont été refaites en 2017 ainsi que le noquetage des rives et le remplacement de la boiserie de la corniche arrière.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87.5%

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 ?

Entretien nécessaire

L'égouttage des appentis est mal mise en place et est inefficace. Une grande quantité d'eau récoltée s'écoule naturellement dans le jardin. Sa réparation est nécessaire. Budget estimé entre

200 € et 400 €.

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

Non-Applicable

Un tonneau en plastic récupère une centaine de litres d'eau pluviale. L'installation est précaire. Le tonneau est muni d'un trop plein connecté au réseau s'égout (raccordement non observé). Ce tonneau et le trop-plein est largement sous-dimensionné en raison de la surface de toiture reprise. En cas de rénovation de la partie arrière, le placement d'une réservoir d'eau pluviale bien stable et bien équipée en trop-plein est recommandé. L'estimation de cette installation (1000 l en plastique opaque) est entre 500 et 800 €.



Photo 30

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

0%

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

Problème(s) majeur(s)

Afin de tenter d'éviter leur démolition, un bon menuisier devrait examiner la possibilité de ne pas jeter des châssis éventuellement récupérables en vérifiant la possibilité d'améliorer sensiblement l'étanchéité des joints, caractéristique essentielle demandée au châssis : les joints de serrage en périmètre (sol, murs latéraux, au linteau) et les joints souples internes.

Les doubles vitrages sont obsolètes, et seront remplacés par un double vitrage répondant au coefficient de déperditions thermiques de maximum 1.1 W/m².K.

Dans le cas où la remédiation des châssis n'est envisageable (coût trop élevé, pauvre efficacité, ...) ces châssis devront être remplacés par des châssis et double vitrages conformes aux exigences régionales. Des primes sont prévues pour les travaux de réfection des joints ou les nouveaux châssis.

Pour une amélioration des joints on budgétisera les prestations à environ 500 €/châssis. Le remplacement des doubles vitrages peut être estimé entre 180 et 230 €/m².

Le remplacement des châssis et des doubles vitrages sont estimés de 550 à 800 €/m².

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

Problème(s) majeur(s)

Quoi qu'en position fermée, la porte de garage, en façade à rue, ne se ferme pas. De nombreux objet et effets encombrant l'espace du garage ne permettant pas l'examen de la porte.

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

68.42%

POINTS GÉNÉRAUX

81.25%

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Les pièces à l'étage ont un plancher en ossature bois. Ces planchers présentent une dépression sensible en leur centre. Etant donné la diversité des revêtement des sols, même si le bois a été privilégié, une rénovation des sol permettra de reprendre la dépression, d'y intégrer une isolation acoustique et d'unifier l'aspect des revêtements de sol.

L'ouvrage consiste en bref à enlever le plancher, remplir le vide de laine de roche, placer un calage de hauteur, placer un panneau d'OSB à emboîtement, un panneau pan-terre (acoustique) et un parquet composite (sans oublier de nouvelles plinthes). Ces travaux sont estimés entre 220 et 250 €/m².

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

Aucun problème particulier

Peu de fissures structurelles sont visible et significatives. Quelques fissures sont présentes dans les plâtres au plafond de la cage d'escalier ou le long des habillages de gaines techniques rapportées, etc ... D'une façon générale, les parachèvements sont précaires et perfectibles.

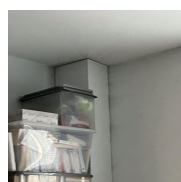


Photo 31

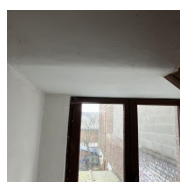


Photo 32

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

Entretien nécessaire

Les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement pour la location doivent être respectées.

On trouvera une brochure explicative à cette adresse :

https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_bro_FR_LogementsLocation.pdf

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

Aucun problème particulier

Quelques détecteurs de fumée sont observables.

LIVING / SALON(S)

66.67%

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

Problème(s) majeur(s)

Comme annoncé dans une autre rubrique, le sol du séjour devra être refait en intégrant une isolation thermique. L'ouvrage consiste à enlever les éléments constituant le sol actuel, terrasser à bonne profondeur et de reconstruire un sol en bonne et due forme. Le service d'un architecte est recommandé pour assurer la qualité et les performances thermiques de l'ouvrage.

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

Aucun problème particulier

Ce problème a déjà été traité dans une autre rubrique. Un dispositif complémentaire doit équiper la façade vitrée afin d'assurer un apport d'air frais.

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

Aucun problème particulier

CUISINE

95%

Vues d'ensemble



Photo 33

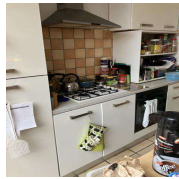


Photo 34

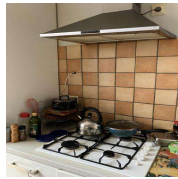


Photo 35



Photo 36

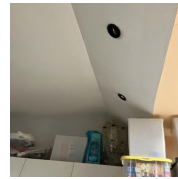


Photo 37

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 ?

Non-Applicable

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 ?

Entretien nécessaire

Le raccordement électrique des appareillages n'est pas conforme. Prévoir une réfection conforme budgétisée à 500 €.

CHAMBRES & DRESSING

66.67%

Vues d'ensemble

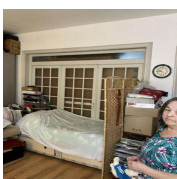


Photo 38

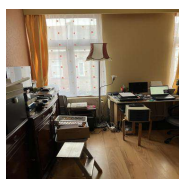


Photo 39

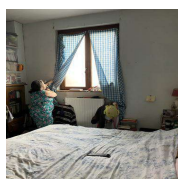


Photo 40

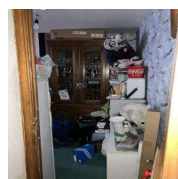


Photo 41

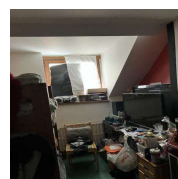


Photo 42

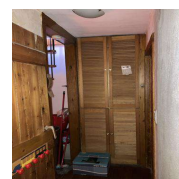


Photo 43



Photo 44

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) majeur(s)

Les portes et chambranles des étages sont le plus souvent d'époque et présentent diverses déformations, détalonnage excessif, écornements, fatigues des peintures ... Leur remplacement est nécessaire. C'est également l'occasion de régler les pas de porte. Quant aux châssis de fenêtre, ils répondent aux observations faites dans d'autres rubriques. L'adjonction d'un profil de ventilation à ouverture réglable est nécessaire afin d'assurer l'apport d'air frais dans les chambres. Un bloc porte placé (feuille + chambranle) est estimé entre 500 à 750 €/ pièce.

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

Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

0%

Vues d'ensemble

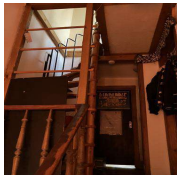


Photo 45

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

Non-Contrôlé

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

Non-Contrôlé

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

Problème(s) majeur(s)

L'immeuble n'est pas équipé d'un système de ventilation dont l'extraction devrait se faire via la cuisine, le WC et la salle-de-bain. La cuisine et le wc possèdent une extraction naturelle. La salle-de-bain n'est ventilé que par l'ouverture volontaire de la fenêtre.

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

Non-Contrôlé

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

Non-Contrôlé

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

33.33%

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

Non-Contrôlé

La salle de bain n'a pas pu être examinée car occupée par les habitants.

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

Problème(s) majeur(s)

Cf. autre recommandation concernant les menuiseries.

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

Problème(s) majeur(s)

La salle-de-bain n'est ventilée que par l'ouverture volontaire de la fenêtre. Il faut remédier à cette situation en prévoyant un système de ventilation motorisé d'extraction soit vers la toiture soit vers une gaine centrale de reprise de toutes les ventilations de l'immeuble.

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 ?

Non-Contrôlé

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

45.46%

HALLS & ESCALIERS

16.67%

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

Problème(s) majeur(s)

Le couloir du rez est revêtu d'un parquet superposé au carrelage. Ceci a pour conséquence que le parquet présente une surépaisseur peu esthétique et, pour le moins, inconfortable à la marche. On voit la surépaisseur du parquet dépasser sous la porte d'entrée et au-dessus de l'escalier de cave. Il aurait fallu démonter le carrelage et placer le parquet à fleur avec le seuil de porte et l'escalier. Le budget pour réaliser cette rénovation conforme est d'environ 100 €/m²



Photo 46

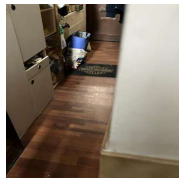


Photo 47

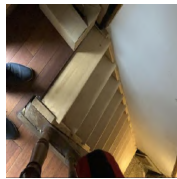


Photo 48

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

Problème(s) majeur(s)

Cf. le traitement de ces points dans d'autres rubriques.

Il faudrait profiter de la longueur du couloir pour y placer une porte vitrée intermédiaire et constituer ainsi un sas d'entrée coupant le froid. Budget de 800 à 1200 €.

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

Problème(s) mineur(s)

L'escalier colimaçon menant à la chambre du dernier niveau est étroit, très raide et mal assujéti.

GRENIER & COMBLES

50%

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 ?

Problème(s) mineur(s)

La construction ayant plus de cent ans, quelques points d'irrégularités mineures sont observés et sont réglable dans le cadre d'une rénovation plus globale.

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

Problème(s) majeur(s)

Les fenêtre de toiture (type Vélux) sont au nombre de trois. La plus grande (en bas de versant) ne se ferme plus. L'air extérieur rentre par un jour significatif. Ces trois fenêtre doivent être remplacées par des fenêtre conforme pourvues de doubles vitrages thermiquement performants. Il faut compter en moyenne 1000 € par Vélux.

CAVE

41.67%

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)
Quelques apparitions d'humidité mais qui ne semblent pas importants.	
6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?	Problème(s) majeur(s)
La cave n'est pas suffisamment ventilée. Une gaine de ventilation devrait transiter sous le séjour jusque dans le local chaufferie. Ces travaux sont estimés à 550 € en cas où les travaux sont effectués en même temps que le sol du rez du séjour.	
6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?	Entretien nécessaire
La solidité des murs n'est pas mise en question, mais, pour une question de netteté, il faudrait démonter et évacuer les murs et les plafonds de tous les éléments désuets abandonnés ou inutiles tels que câblages, tuyauteries, fixations ... Cet ouvrage demande une budgétisation de l'ordre de 600 €	

GARAGE INTÉRIEUR

75%

L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?	Oui
6.10 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	Entretien nécessaire
6.11 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	Non-Contrôlé
6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?	Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

60.71%

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

Une fiche placée au voisinage de la chaudière mentionne les dates de ses propres entretiens. Le dernier en date étant daté du 5 juillet 2022.

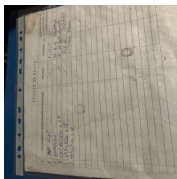


Photo 49

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

Problème(s) mineur(s)

L'installation d'une nouvelle chaudière gaz à condensation Buderus GB212 de 22 kW et un nouveau tubage d'évacuation ont été réalisés en juillet 2017. D'après le fabricant, la chaudière est de classe énergétique "A" et d'une efficacité énergétique saisonnière de 0.93. Le certificat PEB provisoire mentionne cependant le manque d'une sonde extérieure pour compléter la régulation de consommation énergétique. On remarque que l'habitant a suspendu un seau au départ du conduit de cheminée. Ce point éveille l'attention sur l'éventualité de coulée de condensation, auquel cas un réglage du conduit est souhaitable.



Photo 50

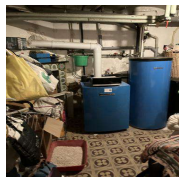


Photo 51



Photo 52

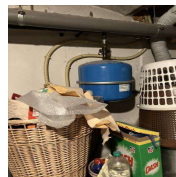


Photo 53

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

Aucun problème particulier

Un boiler Buderus SU160 isolé, de classe énergétique "B", est adjoint à la chaudière. Ce boiler est dimensionné pour convenir à l'usage quotidien de 3 à 4 personnes.

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

Entretien nécessaire

L'installation d'adduction d'eau froide est le résultat des nombreuses modifications apportées au réseau interne pour s'adapter aux besoins. A priori, celui-ci est en bon état de fonctionnement. Le compteur d'eau n'a pas été repéré en raison de la pleine occupation des locaux en cave.

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

Aucun problème particulier

Aucun problème n'a été signalé, toutefois un nettoyage des canalisations principales est recommandé après avoir vidé et nettoyé le rez, les caves et les espaces extérieurs.

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) majeur(s)

En cave un compteur électrique et un tableau général jouxte divers éléments techniques (boîtiers, prises, câbles, téléphone...)ainsi que le compteur gaz dont les tuyaux sont en partie sous-jacent au tableau électrique.

En règle générale, indépendamment des remarques formulées par le bureau de contrôle, une mise en ordre et en propreté de l'installation est souhaitable. Dans l'ensemble de l'installation de la maison, un démontage et évacuation de toute installation, gaines ou appareils inutiles devrait être démontés et évacués. D'autre part, il faudra remettre l'installation existante en conformité à la lumière du Règlement Général sur les Installations Electriques et des recommandations de l'organisme de contrôle agréé. Ceci concerne des points d'éclairage, des raccordements d'appareil, de câbles volants...

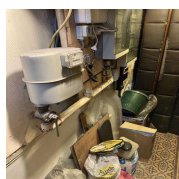


Photo 54

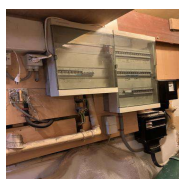


Photo 55

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 façon dont on a réalisé le séjour actuel est certes économique mais, cependant, elle ne convient raisonnablement pas à l'habitabilité de la partie jour de l'immeuble. Ceci est d'autant plus vrai que cette situation tient particulièrement mal compte des problèmes énergétiques. L'obligation prochaine de conforter les performances thermiques des logements va obliger le propriétaire à rebâtir ce séjour avec beaucoup plus d'attention. Le sol, les murs et le toit devront disposer d'un coefficient de déperditions thermiques performant ; une aération à ouverture réglable assurera la ventilation obligatoire des pièces habitables.

Pour le reste de l'immeuble, il faudra veiller à isoler en premier lieu l'enveloppe de la partie chauffée de l'immeuble : le toit, isoler les murs, et isoler le plancher du rez (au plafond des caves). Si possible il faudra améliorer les châssis en bois ou, sinon, les remplacer ; il faudra aussi pourvoir les châssis de doubles vitrages performants, vérifier l'étanchéité des joints, ... calorifuger les tuyauterie d'eau chaude, installer une extraction générale motorisée qui permettra de contrôler et d'améliorer les débits d'air dans les sanitaires, salle-de-bain et cuisine.

Pour cela, il est recommandé de prendre le service d'un architecte de qualité qui veillera aux bonnes solutions, au bons détails, à l'économie générale de l'opération, et surtout à la bonne exécution des travaux. Les dépenses énergétiques seront moins élevées tout en assurant un meilleur confort de vie.

Budgets approximatif des travaux d'amélioration énergétique :

Pour isoler le toit avec isolation de 20 cm de laine de roche et finitions : de 180 à 240 €/m²

Pour isoler un mur de l'intérieur avec 10 cm de laine de roche et une plaque de plâtre : de 90 à 120 €/m².

Pour isoler sous le plancher du rez avec 8 cm de laine de roche et une plaque de plâtre : de 80 à 120 €/m² de plancher.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La priorité des travaux est certainement l'amélioration des conditions énergétiques de l'immeuble. Ensuite, l'espace et la disposition interne de l'immeuble permettent d'envisager une amélioration notable du rez-de-chaussée (partie jour).

L'agrandissement du séjour est souhaitable, en profitant de l'obligation de sa reconstruction pour correspondre aux exigences énergétiques, mais aussi en regard du confort de vie que cela apporte et du nombre d'habitants rendu possible par la présence de 4 ou 5 chambres aux étages (partie nuit). La reconstruction un peu plus grande du séjour et/ou la transformation du garage en pièce habitable rendrait le rez-de-chaussée nettement plus confortable à vivre.

Globalement, pour le reste de l'immeuble, les travaux se limiteraient à la rénovation des parachèvements ou à leur remplacement au sol, au mur et au plafond. Les travaux de parachèvement seraient idéalement accompagnés du renouvellement des installations électriques (câblage, éclairages, boîtiers ...) en conformité avec les normes en vigueur. On redonnerait ainsi une vie nouvelle à cet immeuble. Les sanitaires seraient refaits aux goûts et besoins des habitants, intégrant un système de ventilation plus efficace.

Le cas échéant, l'affectation de la chambre du dernier étage retournerait à sa fonction bien utile de grenier, avec, en outre, l'avantage de gagner quelques dizaines de mètres cubes à chauffer.

Le jardin peut constituer un agrément de premier plan sans grandes interventions.

Afin de pouvoir envisager le coût des travaux voici quelques estimations :

Pour refaire le séjour (démontage, réalisation du sol, toit, châssis et accessoires) il faudrait prendre

en compte à priori un budget aux environs de 1500 €/m².

Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

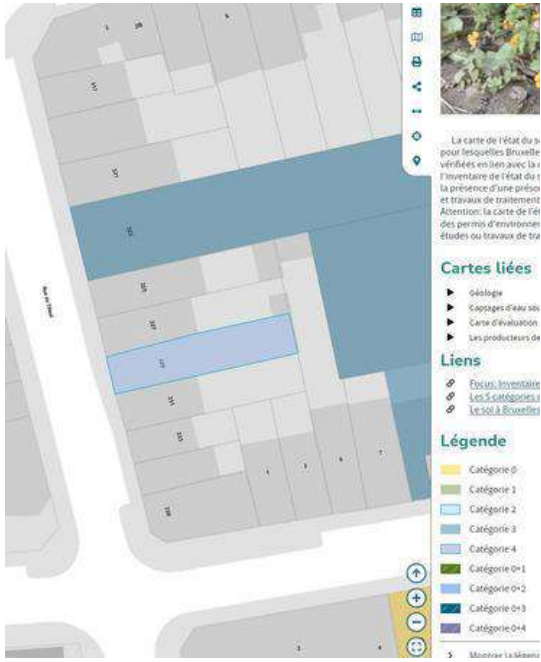


Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8

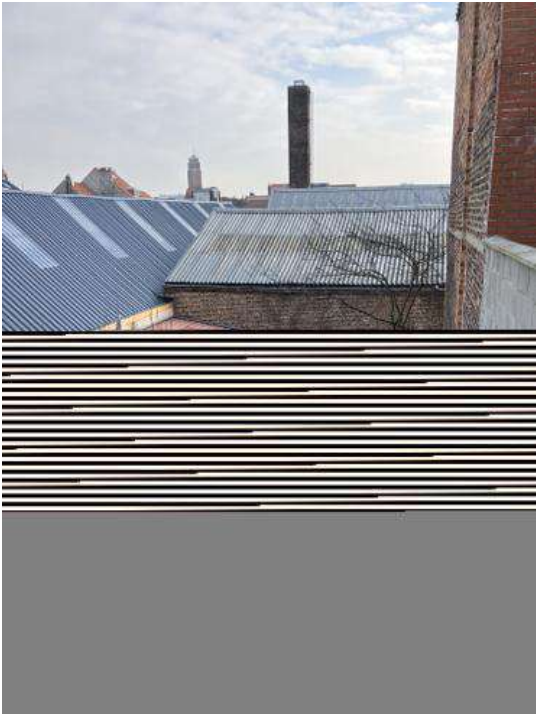


Photo 9



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

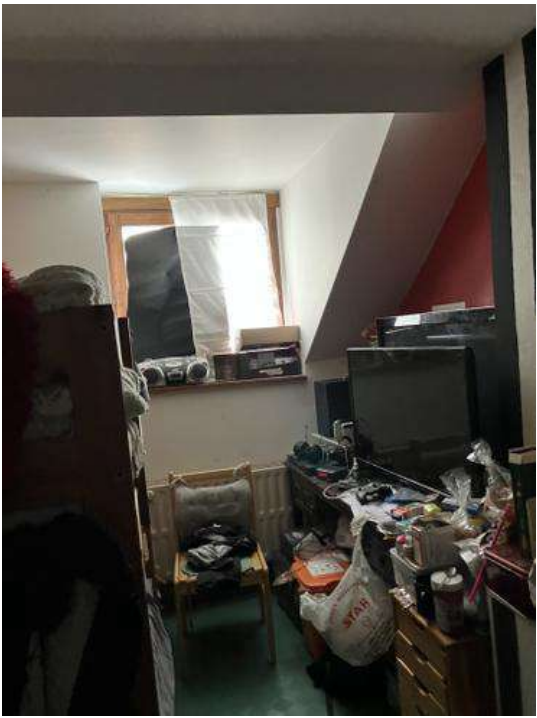


Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47

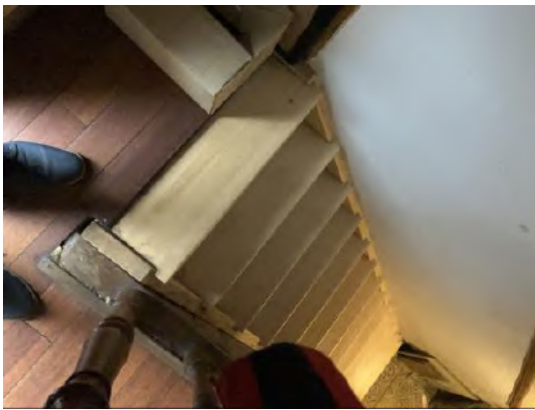


Photo 48

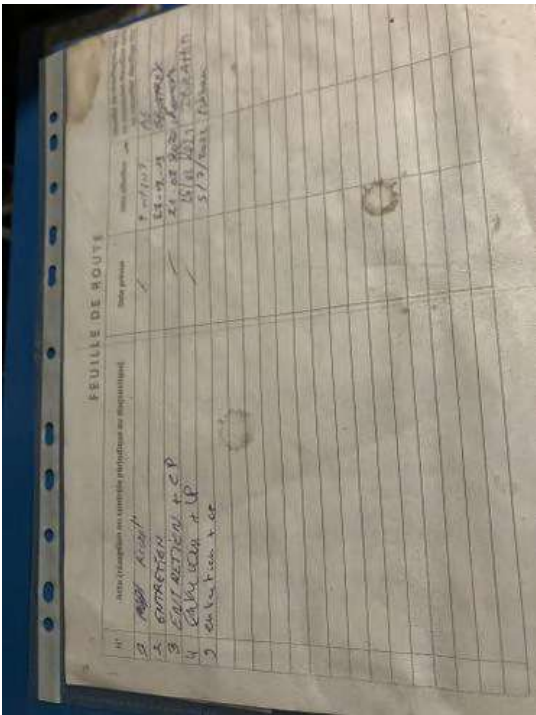


Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55