



Habitation inspectée
Avenue Emile van Becelaere, 88 - 1170
Bruxelles

En date du
24/02/2023

[>> 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 **24/02/2023**

Logement inspecté
**Avenue Emile van Becelaere, 88 - 1170
Bruxelles**

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La maison est saine mais nous pensons qu'il serait nécessaire d'intervenir assez rapidement au niveau de la façade avant et du pignon afin d'en améliorer l'étanchéité et l'isolation.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Isolation par l'extérieur du pignon.

Isolation à placer dans la toiture principale.

Amélioration de la performance des châssis - façade avant

Pose de grilles d'aération dans les châssis

REMARQUES

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

Les éventuelles estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Nous recommandons de réaliser un Cahier des Charges sur tout ou partie des travaux à entreprendre et une analyse des devis reçus. Les estimations sont exprimées hors taxes.

L'inspection a été réalisée de manière non-destructive, de manière visuelle uniquement. Ce rapport ne peut donc garantir l'absence totale de vices techniques cachés.



Audit Technique (Classic-BE-FR)

3540 / Avenue Emile van Becelaere, 88 - 1170
Bruxelles

Complete

Score **88.96%**

Numéro de dossier 3540

Visite réalisée le 24.02.2023 09:30 CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

Avenue Emile van Becelaere, 88 - 1170 Bruxelles

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1

Type du bâtiment

Maison unifamiliale 3 façades - ancienne brasserie

Année de construction / rénovation

1890/2010

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Zone d'habitation

Repris en zone ZICHEE, destinées à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti.

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

Le permis de l'extension a été réalisé conformément à la demande.

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

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

Indisponible

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

Disponible, sans remarque particulière

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

Disponible, sans remarque particulière

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

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS	100%
ACCÈS & SITUATION	100%
2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?	Aucun problème particulier
2.2 - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?	Aucun problème particulier
2.3 - Y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?	Aucun problème particulier
ABORDS	100%
2.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ? Un système de drainage est-il présent ?	Aucun problème particulier
2.5 - Les allées au sein de la propriété sont-elles en bon état ?	Aucun problème particulier
2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues, ...) sont-elles en bon état ?	Aucun problème particulier
PLANTATIONS	100%
2.7 - Le jardin et la végétation sont-ils entretenus et dans un état acceptable ?	Aucun problème particulier
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	100%
2.10 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?	Aucun problème particulier
2.11 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la véranda ?	Non-Applicable
2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?	Aucun problème particulier
2.13 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?	Non-Applicable
2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?	Non-Applicable
2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?	Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

80%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) avéré(s)

Présence d'un peu d'humidité au niveau de l'angle en façade avant. On constate en façade que l'enduit est cassé et donc qu'il y a une réelle faiblesse de l'étanchéité de la façade au droit de l'humidité constaté.

Nous constatons également que la température est fort proche du point de rosée au moment de notre passage.

Nous conseillons vivement de traiter les façades avant et latérales afin d protéger efficacement les murs actuels à la fois des intempéries mais aussi des ponts thermiques.

Le reste de l'habitation est sain.

Voir façade.



Photo 2

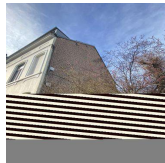


Photo 3

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

81.82%

MURS & PAREMENTS

66.67%

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Nous avons pu constater quelques désordres mineurs au niveau des façades:

1) fissure du parement en façade avant. Ces fissures semblent assez anciennes néanmoins le mauvais a été suffisamment important pour fissuré des blocs, les fissures ne suivant pas les joints comme on peut le constater habituellement. Nous conseillons de réparer préalablement les fissures en façade avant de réaliser un enduit sur l'ensemble de la façade. L'isolation par l'extérieur sera probablement refusé par les autorités communales. Budget de l'ordre de 100 euros/m²
2) nous conseillons d'isoler l'entièreté du pignon et de le recouvrir d'une enduit pour avoir une uniformité avec les façades avant et arrières. Attention isoler et enduire le pignon (ou y placer un autre revêtement tel un bardage en ardoises, bois,...)nécessitera l'introduction d'une demande de permis préalable car c'est visible de la chaussée.



Photo 4

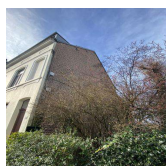


Photo 5

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

Problème(s) mineur(s)

Attention, en façade arrière, il faudrait refaire les joints autour des menuiseries extérieures. De petites fissures apparaissent au niveau de l'enduit.



Photo 6



Photo 7



Photo 8

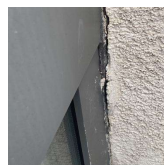


Photo 9

TOITURE

83.33%

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

Aucun problème particulier

Pas de remarque particulière au niveau de la toiture.



Photo 10



Photo 11

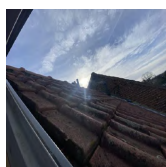


Photo 12

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Attention la corniche en façade avant est relativement abîmée au droit du passage de la descente d'eau pluviale. Nous recommandons de faire vérifier son état et remplacer si besoin l'étanchéité de la corniche. Il faut également prévoir un budget pour l'entretien de la peinture de la corniche. Budget 3.500 à 5.000 euros en fonction de l'état de la corniche

Pas de solin au droit du mitoyen de gauche. Les joints sont partiellement évidés et représentent un point faible de l'étanchéité du mitoyen.

Les végétations sur la toiture plate sont brûlées.



Photo 13

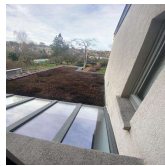


Photo 14



Photo 15



Photo 16

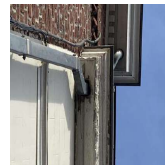


Photo 17

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

75%

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

Problème(s) mineur(s)

Attention, les châssis en façade avant datent de 1995 et le double vitrage est d'époque, il ne présente pas un haut rendement d'isolation. On peut considérer qu'ils ont donc un coefficient supérieur à 3 W/m²K. Nous conseillons de remplacer les doubles vitrages ben cas de travaux d'isolation de la maison.

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

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

98.08%

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

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 ?

Aucun problème particulier

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble

Les pièces de vie ont entièrement été rénovées lors de la construction de l'extension en 2010. Elles présentent un aspect contemporain. Les murs mitoyens ont été dédoublés et isolés par l'intérieur afin de réduire les pertes énergétiques et garantir une bonne isolation phonique. Au niveau du mitoyen un thermogyps de type 60mm a été placé.

Pour la pièce à l'avant le propriétaire a aménagé un coin bistro rappelant l'origine de la bâtisse. Les finitions sont de qualité. Une simple isolation phonique a été placée. Il n'était pas nécessaire d'isoler cette partie, les locaux adjacents étant chauffés.

La façade avant est relativement libre et permettrait une isolation par l'intérieur - attention aux raccord avec les moulures de plafond.

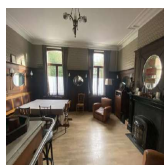


Photo 18

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

100%

Vues d'ensemble



Photo 19

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

100%

Vues d'ensemble

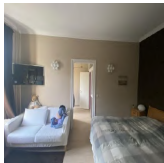


Photo 20

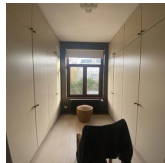


Photo 21

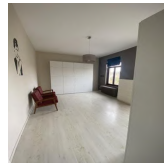


Photo 22



Photo 23

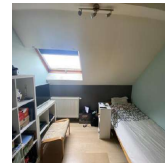


Photo 24

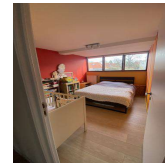


Photo 25



Photo 26

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

Aucun problème particulier

Sauf problème décrit d'humidité pour chambre étage - façade avant/pignon

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

90%

Vues d'ensemble

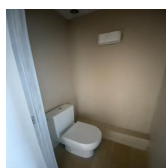


Photo 27

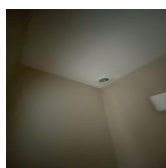


Photo 28

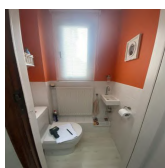


Photo 29

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) ?

Problème(s) mineur(s)

Ventilation mécanique existante et fonctionnelle à l'étage supérieur.
>Fenêtre pour ventilation naturelle au niveau du premier étage.
Nous recommandons le placement d'une ventilation mécanique.

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

Nous conseillons néanmoins la mise en place d'un WC suspendu - plus commode pour le nettoyage.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 30

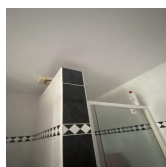


Photo 31

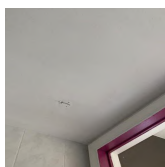


Photo 32

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

Présence de ventilations mécaniques dans toutes les SDB.

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

70%

HALLS & ESCALIERS

33.33%

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

Aucun problème particulier

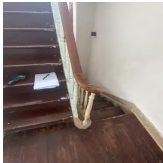


Photo 33

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

Problème(s) majeur(s)

La façade entière a été isolée mais le petit débarras qui donne sur les palier constituée un point faible. Il est vétuste et présente encore des vitrages à simple vitrage. Il n'est protégé que par un châssis en bois avec simple vitrage. Nous conseillons de faire démonter ce débarras, remplacer la fenêtre palière et effectuer les réserves nécessaires avec l'enduit sur isolation.

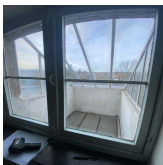


Photo 34

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

Problème(s) majeur(s)

Attention, un des montants est cassé. Il faut le remplacer impérativement pour des raisons de sécurité.



Photo 35

GRENIER & COMBLES

100%

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

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

Aucun problème particulier

CAVE

83.33%

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)

Le bâtiment ancien. L'humidité que l'on constate sur les maçonneries de briques contre terre et les divers refend et cloison ... n'est pas récente.

Cette humidité ascensionnelle agit aussi bien verticalement que latéralement. Toutefois, elle n'affecte aucun local habitable de l'immeuble. Les maçonneries de cave ont, la plupart du temps, été peintes.

La peinture peut être inadaptée à la présence d'humidité dans les maçonneries. Trop étanche, elle est alors contre-productive en empêchant l'aération naturelle des parois et en reconduisant l'humidité plus haut ou plus loin.

Si les locaux restent affectés en cave ou en locaux techniques, le traitement pourra être un traitement de propreté qui consiste à débarrasser les maçonneries des peintures, des noquets de mortier qui se désagrègent et autres matériaux dégradés (dénuder la brique).

Le bas des maçonneries, qui sont principalement touchés par l'humidité, sont ensuite rejointoyés avec soin à l'aide de produit durable et adapté. Cette solution est la moins coûteuse, la plus aisée et raisonnable.

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

La construction de l'extension a diminué la possibilité de ventilation des caves, néanmoins nous n'avons pas constaté de gros désordres de ventilation ou d'aération alors que la construction date de plus de 10 ans.

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Pour le local buanderie situé au niveau du RDC, nous conseillons vraiment la pose d'une ventilation mécanique afin d'en améliorer le climat. Des trous ont été bouchés avec des essais probablement pour éviter des entrées de froid mais cela crée un local humide et mal ventilé.

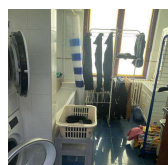


Photo 36

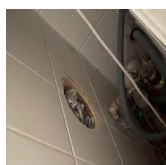


Photo 37

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

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



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

Disponible, sans remarque particulière

La chaudière edate de 2011, il s'agit d'une chaudière gaz à condensation de marque Vaillant de type VKKS avec une puissance nominale de 33,8 Kw. La puissance de la chaudière est suffisante vu le degré d'isolation des pièces à l'arrière.



Photo 38

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

Aucun problème particulier

Nous recommandons l'isolation des canalisations dans le local chaufferie situé au niveau du grenier et ce afin des limiter les pertes.

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

Aucun problème particulier

La chaudière est couplée à un ballon d'eau chaude de 200 litres qui correspond à l'usage d'une famille de 4 à 5 personnes.

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

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

Aucun problème particulier

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Isolation par l'extérieur du pignon.
Isolation à placer dans la toiture principale.
Amélioration de la performance des châssis - façade avant
Pose de grilles d'aération dans les châssis

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est saine mais nous pensons qu'il serait nécessaire d'intervenir assez rapidement au niveau de la façade avant et du pignon afin d'en améliorer l'étanchéité et l'isolation.

Appendix



Photo 1



Photo 2

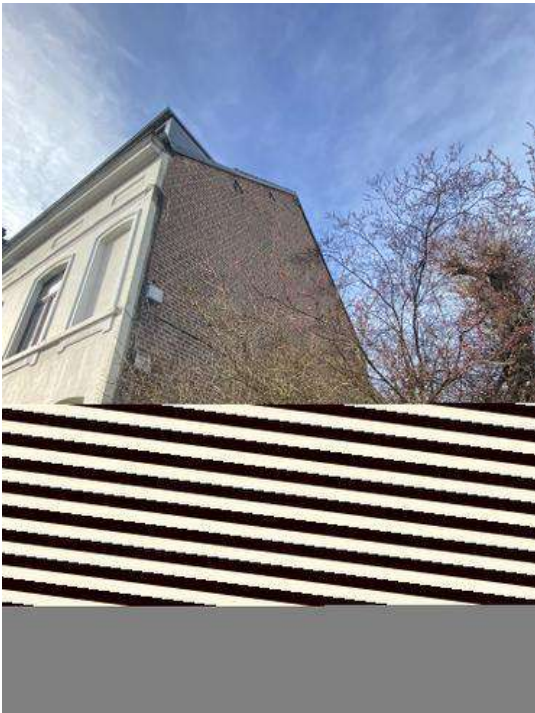


Photo 3



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

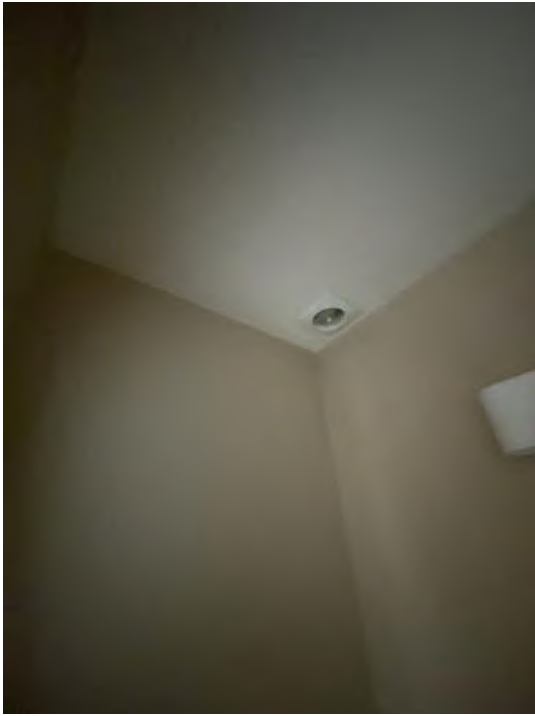


Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38