AUDIT TECHNIQUE IMMOPASS

Score général attribué par l'auditeur *

IMMOPASS

93%
DE VALIDITÉ

Visiter le site pour plus d'informations

100%
SITUATION URBANISTIQUE

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

50%
CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

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

88%
ABORDS & EXTÉRIEURS

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

100%
PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

Humidité généralisée, présence d'amiante, mérules, termites ...

100%
ENVELOPPE DU BÂTIMENT

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

97%
PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

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

91%
LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

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

100%
INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

*Audit réalisé le **17/05/2022** par **PAUK Christian**, architecte agréé par Immopass, organisme neutre et indépendant. Les budgets indiqués ci-dessous ne font pas office de devis.

Auditeur Immopass

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Au niveau énergétique, l'immeuble est avec des murs isolés suivant les anciennes normes. Le plafond des caves peut facilement être isolé pour éviter la déperdition du volume de chauffe par le sol et le grenier, accessible par une trappe, peut facilement bénéficier d'une isolation complémentaire.
On pourrait envisager de poser une VMC dans le grenier, mais cela va générer des frais d'aménagement conséquents au niveau du rez-de-chaussée. Par conséquent, vouloir coûte que coûte, obtenir le meilleur rapport PEB peut se révéler onéreux pour un bâtiment d'architecture contemporaine qui n'a pas été conçu suivant les normes actuelles.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Habitation cossue où les travaux d'aménagement peuvent se limiter à des travaux de rafraîchissement des peintures des chambres et la remise en état des plafonds fissurés au niveau des pré-dalles qui assurent le sol des étages. Ces fissures naturelles n'affectent en rien la stabilité de l'immeuble et résultent d'un vieillissement du support par des dilatations des supports béton non-continus. Les traitements préconisés dans ce rapport peuvent effacer durablement des petits problèmes.
Cette habitation spacieuse pourra accueillir rapidement les nouveaux occupants, et ce, sans devoir prévoir des budgets astronomiques pour une rénovation préalable.

DISCLAIMER

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.

INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

Habitation

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

DISPONIBLE

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

DISPONIBLE AVEC REMARQUE(S)

A la date du 28/04/2022, l'installation électrique n'est pas conforme aux prescriptions du Livre 1 de l'arrêté royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension. Une nouvelle visite de contrôle est à exécuter pour constater la disparition des infractions par le même organisme au plus tard avant le 28/04/2023.

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

INDISPONIBLE

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

INDISPONIBLE

EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS 88%

ACCÈS & SITUATION 100%

L'accès est-il aisé et sécurisé ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ABORDS 50%

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

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Il y a lieu d'examiner l'origine de l'entrée d'eau qui affecte l'un des murs du sous-sol. Il n'est pas exclu qu'il soit nécessaire de déposer les terres contre le mur et d'étanchéifier celui-ci avec notamment une couche d'étanchéité et la pose d'un platon avec son drain.
Le budget peut avoisiner les 20.000,00€.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

PLANTATIONS 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

NON

STRUCTURES EXTÉRIEURES 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT 100%

La présence d'amiante est-elle suspectée ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Considérant l'âge de la construction du bâtiment, nous avons la garantie que la fabrication des produits de construction à base d'amiante est proscrite.

La structure présente-t-elle des traces de mérules ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La structure présente-t-elle des traces de termites ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ENVELOPPE DU BÂTIMENT 100%

MURS & PAREMENTS 100%

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

Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Il n'y a pas de fissure qui puisse affecter la stabilité de l'édifice.

Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ? AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

TOITURE 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Une partie de la toiture a été examinée. La majeure surface de celle-ci était inaccessible avec par conséquent un contrôle visuel limité et/ou impossible.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Voir remarque précédente.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Présence d'une citerne d'eau de pluie, une pompe alimente les toilettes de la maison et permet aussi d'arroser le jardin ou de nettoyer sa voiture. Capacité 8m^3.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Pas de problème, nous avons de châssis en bon état général, et ce, avec des doubles vitrages.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES 97%

POINTS GÉNÉRAUX 100%

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

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

LIVING / SALON(S) 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CUISINE 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CHAMBRES & DRESSING 92%

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

La remise en peinture des murs des chambres s'avère nécessaire.
Budget : 5.000,00€.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

SANITAIRES WC 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE 90%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La robinetterie est à remplacer.
Budget: 1.000,00€.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES 91%

HALLS & ESCALIERS 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

GRENIER & COMBLES 100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

CAVE 67%

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

OUI

La cave présente-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

PROBLÈME(S) MAJEUR(S)

Voir poste 2.4

La cave est-elle suffisamment ventilée ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

GARAGE INTÉRIEUR 100%

L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?	OUI
Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER
Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER
Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?	AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

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

DISPONIBLE

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Nous avons un compteur bi-horaire.
Les circuits électriques sont repris sur une note à proximité du tableau électrique.