

AUDIT TECHNIQUE IMMOPASS

Score général attribué par l'auditeur *

IMMOPASS

93%
DE VALIDITÉ



Visiter le site pour plus d'informations



83%

SITUATION URBANISTIQUE

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



50%

CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

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



94%

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, ...



95%

PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

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



93%

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 **24/05/2022** par **Marc Opdebeeck Architect**, 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

Les toits sont isolés avec 12 cm de laine minérale, les façades sont probablement isolées avec 4 ou 6 cm de polystyrène extrudé, le vitrage a probablement une résistance à la chaleur de $U = 1,8$ ou $1,3$ W / m²K, les sols ne sont que légèrement isolés, s'ils sont isolés du tout.

Avis général et conseils de l'inspecteur

Très belle et spacieuse maison dans un jardin exceptionnel.

Aucun problème structurel. Les installations techniques sont de bonne qualité et en bon état, bien que la plupart aient déjà 30 ans.

Si vous aimez le style de la maison et que vous ne voulez rien faire pour l'améliorer énergétiquement, quelques finitions (moquette, peinture, robinets) pour un montant total inférieur à 40 000 euros (excl. La TVA6%) est suffisante.

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

83%

Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

Zone résidentielle.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La maison est construite sur une ancienne zone marécageuse. Il borde plusieurs étangs avec une grande biodiversité. La zone inondable sur la carte de Geopunt Vlaanderen (www.waterinfo.be) se termine au bord du jardin privé de la maison.

Y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

50%

Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

DISPONIBLE AVEC REMARQUE(S)

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

DISPONIBLE AVEC REMARQUE(S)

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

INDISPONIBLE

Le document d'inspection de l'installation de gaz n'est pas disponible, mais l'installation semble être en ordre, sinon le fournisseur de gaz aurait probablement refusé d'ouvrir le compteur.

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

INDISPONIBLE



EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

94%

ACCÈS & SITUATION

100%

L'accès est-il aisé et sécurisé ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

ABORDS

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les chemins de dolomie autour de la maison sont en parfait état, pas de croissance de plantes parasites entre le gravier. Quelques bords en bois interrompus.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

PLANTATIONS

88%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Beau jardin, conçu par un paysagiste et très bien entretenu (voir plan).

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

La végétation dense ou grimpante fait partie du charme de la maison. Attention toutefois aux glycines grimpant sur la balustrade en bois de la terrasse du premier étage. Si elle n'est pas taillée et maîtrisée, cette plante pourrait endommager la balustrade.

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

NON

STRUCTURES EXTÉRIEURES

88%

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Les pierres de la terrasse sont en bon état, aucune d'entre elles n'est cassée ou fissurée.
Certaines articulations sont en mauvais état et doivent être renouvelées.

Y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

100%

Y a-t-il un soupçon d'amiante dans le bâtiment ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Nous n'avons pas vu d'amiante dans la maison.
Les matériaux sont naturels, pierre, plâtre, bois et zinc.

Y a-t-il des indications de mэрule dans le bâtiment ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Nous n'avons pas vu de champignon domestique dans la maison.

Y a-t-il un soupçon de tuyaux en plomb ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

La date de construction du bâtiment rend peu probable la présence de plomb dans les tuyaux.

Y a-t-il de l'humidité générale dans le bâtiment ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Y a-t-il une humidité élevée dans le 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

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

Toitures en zinc bien exécutées et en bon état.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

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

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les cadres en bois laqué ont été installés en février 1991.

Ils ont été bien entretenus et ont probablement été repeints au moins une fois. Le double vitrage a probablement une résistance à la chaleur comprise entre $U = 1,8 \text{ W / m}^2\text{K}$ et $U = 1,3 \text{ W / m}^2\text{K}$. La norme pour le double vitrage est maintenant $U = 1,1 \text{ W / m}^2\text{K}$, et les plus performants atteignent $U = 0,8 \text{ W / m}^2\text{K}$.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER



PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

95%

POINTS GÉNÉRAUX

94%

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

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Nous n'avons vu aucun détecteur de fumée. Ce problème peut être facilement résolu. Trois détecteurs peuvent être installés, qui peuvent être achetés dans les magasins brico pour +/- 30 euros pièce, l'installation ne nécessite pas d'expertise particulière.

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

Visuellement, l'appartement est en bon état.

CUISINE

92%

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Joint manquant entre les meubles et les carreaux.

CHAMBRES & DRESSING

92%

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Dans les chambres et les dressings, la moquette est tachée ici et là. Un nettoyage est nécessaire, certaines pièces devront probablement être remplacées.

La moquette du seuil intérieur à la terrasse du premier étage a disparu. Il devra être remplacé par un matériau plus adapté pour accéder à une terrasse où le revêtement en bois est parfois humide.

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

Visuellement, l'appartement est en bon état.

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

Il y a 4 toilettes séparées dans la maison. Le principe suivant s'applique à la ventilation: présence d'une ouverture de ventilation naturelle pour les toilettes sans fenêtre, pas de présence d'une ouverture de ventilation pour les toilettes avec fenêtre. La ventilation n'est possible qu'en ouvrant les fenêtres en position inclinée. Cependant, il n'y a pas de problème de condensation.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Visuellement, les appareils sont bien attachés et en bon état.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

94%

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

Il y a 2 salles de bains et 2 salles de douche dans la maison. Le même principe s'applique à la ventilation qu'aux toilettes: présence d'une ouverture de ventilation naturelle pour les salles de bains et les douches sans fenêtre, pas de présence d'une ouverture de ventilation pour les salles de bains et les douches avec fenêtre.

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Visuellement, les appareils sont bien attachés et en bon état. Certains joints de tuiles sont légèrement contaminés ou présentent des traces de calcaire. Plusieurs bouchons de vidange montrent de petites traces de calcaire et de rouille.



LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

93%

HALLS & ESCALIERS

92%

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

ENTRETIEN NÉCESSAIRE

Escaliers en bon état. Il y a quelques fissures non structurelles dans les murs du petit escalier en colimaçon qui mène aux chambres.

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

83%

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

OUI

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

PROBLÈME(S) MINEUR(S)

La maison est construite sur un terrain marécageux, qui était aussi en partie un dépotoir public. Il a été construit sur 14 pieux en béton armé en raison de la très faible capacité portante du sol (voir photo de plan 3). L'exécution des poteaux et des poutres entre les poteaux a été particulièrement prudente, car il n'y a pas de fissures structurelles dans la maison en raison de tassements différentiels.

Les caves qui sont en contact avec le sol humide ne présentent pas de fuites sur les murs et le sol, sauf à un endroit dans la cave à vin sur une surface de 10x10cm (voir photo 4). L'hygromètre indique 30% d'humidité, ce qui n'est pas très élevé. Le phénomène doit être surveillé pour voir s'il n'apparaît pas ailleurs. Si les taches deviennent plus grandes, il peut être nécessaire d'injecter un produit imperméabilisant.

La cave est-elle suffisamment ventilée ?

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Les murs de soutènement 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

La maison est équipée d'une chaudière à condensation au gaz Weishaupt Thermo Condens WTC 32-A pour le chauffage et l'eau chaude. La chaudière est probablement la chaudière d'origine. Chaudière de très bonne qualité, d'une marque pionnière dans les chaudières à condensation. La régulation se fait par thermostat d'ambiance et robinets thermostatiques.

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

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER

Présence d'un réservoir tampon Weishaupt pour la production d'eau chaude sanitaire.

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 agréé)

AUCUN PROBLÈME PARTICULIER