



IMMOQPASS

SYNDIC

**AUDIT TECHNIQUE
DES IMMEUBLES**

**TRAVAUX URGENTS
ET BUDGÉTISATION**

**SUIVI DES TRAVAUX
PAR UN ARCHITECTE**



Le contrôle technique de l'immobilier.

Synthèse des actions à entreprendre & Estimations budgétaires



Le détail des points est présent dans le rapport

ACP	ACP Capricorne
Date d'audit	23 Septembre 2019

#	Points d'attentions relevés lors de l'audit technique	Urgence	Estimation Budget
1	1.4 - Abords et accès - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment?	< 2 ans	< 1.000 EUR (2)
2	1.8 - Abords et accès - Les structures (barrières, murs de retenues, local poubelle, ...) sont-ils en bon état?	< 2 ans	< 1.000 EUR (2)
3	2.2 - Enveloppe / toiture - Y a-t'il des fissures ou des décalages dans les murs ?	< 5 ans	1.500 EUR
4	2.3 - Enveloppe / toiture - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état?	< 2 ans	1.000 EUR
5	2.4 - Enveloppe / toiture - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales?	< 2 ans	Compris dans 2.5
6	2.5 - Enveloppe / toiture - Le revêtement de la toiture est-il en bon état ?	< 2 ans	20.000 EUR
7	2.6 - Enveloppe / toiture - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état?	< 2 ans	7.000 EUR
8	2.7 - Enveloppe / Système eaux de pluie - Les gouttières et descentes d'eau de pluie sont-elles en bon état?	< 2 ans	7.500 EUR
9	2.10 - Chassis & portes- Les portes extérieures sont elles sécurisées et en bon état?	< 5 ans	2.500 EUR
10	2.12 - Balcons -Les garde-corps sont-ils solidement fixés et en bon état?	< 5 ans	2.500 EUR
11	2.13 - Pathologie -La présence d'amiante a-t-elle été constatée et est-elle problématique?	< 2 ans	A analyser
12	2.16 - Pathologie -Y-a t'il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment?	< 10 ans	25.000 EUR
13	3.8 - Hall(s) et escaliers - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité?	< 2 ans	Compris dans 2.5
14	3.15 - Espace caves - Les caves présentent-elles des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure?	< 10 ans	Compris dans 2.16
15	3.16 - Espace caves - Les caves sont-elles suffisamment ventilées?	< 10 ans	Compris dans 2.16
16	4.2 - Unités privatives - Y-a-t'il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et	< 2 ans	1.000 EUR
17	4.3 - Unités privatives - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes?	< 2 ans	Voir 4.3
18	6.1 Constatations particulières - Conduits sanitaires	< 2 ans	1.500 EUR

#	Points d'attentions relevés lors de l'audit technique	Urgence	Estimation Budget
Remarques	<p><i>1. Les estimations budgétaires contenues dans ce rapport sont données à titre indicatif et ne constituent pas un devis. Ces estimations doivent être affinées par la mise en place d'un cahier des charges détaillés et/ou la rédaction de devis. Les estimations sont exprimées hors taxes.</i></p>		
	<p><i>2. Budget standard - L'importance du poste n'est pas suffisante pour déterminer un budget plus précis.</i></p>		

ACP Capricorne

ImmoPass Syndic - FR

Complete

Failed items

18

Created actions

0

Numéro de dossier

1156

Visité ayant eu lieu le

📅 23rd Sep, 2019 ⌚ 9:30 AM CEST

Inspecté par

VANDINGENEN Cédric - Architecte_Expert Energétique

Adresse de l'immeuble

[Redacted address]

Nom de l'ACP

ACP Capricorne

INFORMATIONS DE L'IMMEUBLE

Photo de l'immeuble

– Photos



Photo 1



Photo 2



Photo 3

Descriptif de l'immeuble

Immeuble à appartements composé d'un niveau en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages dont un sous-combles.

L'ensemble de l'immeuble comporte 3 unités d'habitation au total et un espace commercial au Rez, occupé actuellement par une agence bancaire.

Les façades sont composées de pierre de parement de teinte blanche.

Au niveau de la toiture, il s'agit d'une toiture à versants en tuiles de terre-cuite de teinte orange-brun.

Les menuiseries extérieures sont principalement en bois ou PVC de teinte blanche.

Année de construction / rénovation

Sur base de l'inventaire du patrimoine architectural, il peut être déterminé que l'année de construction de l'immeuble est 1925.

1. ABORDS & ACCÈS / ABORDS

1.4 - Il y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ?

Action < 2ans

– Notes

Il apparaît que le dallage situé juste au niveau de l'entrée de rez commercial présente une zone de stagnation d'eau en partie centrale.

Cet accès étant régulièrement emprunté, il est recommandé de réaliser des travaux d'adaptations de sorte à ce que les eaux de pluies soient évacuées vers l'extérieur afin d'éviter tout risque de chutes de personnes, plus particulièrement en période hivernale.

Budget Estimé : Budget standard - L'importance du poste est insuffisante pour pouvoir réaliser un estimatif plus précis.

– Photos



Photo 16



Photo 17

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

Action < 2ans

– Notes

Lors de la visite, il apparaît que le garde-corps situé au niveau de l'accès au rez commercial, ne présente plus une stabilité suffisante.

La fixation du garde-corps dans le sol devrait faire l'objet de travaux de renforcement.

Budget Estimé : Budget Standard - L'importance du poste est insuffisante pour pouvoir réaliser un estimatif plus précis.

– Photos



Photo 18

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / MURS & PAREMENTS

2.2 - Il y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Action < 5ans

– Notes

La façade présente ponctuellement des fissures ponctuelles.

Toutefois, il apparaît que ces désordres permettent l'infiltration d'eau pouvant provoquer des dégradations plus importantes des pierres de façade (fissuration plus importante, éclatement ponctuels, ...), plus particulièrement en période hivernale.

Un éclatement de la pierre est d'ailleurs visible au dessus de la porte d'accès secondaire de l'immeuble nécessitant une petite réparation ponctuelle.

Les désordres étant actuellement limités des réparations ponctuelles peuvent être envisagées.

Budget Estimé : +/- 1.500€ htva.

– Photos



Photo 30



Photo 31

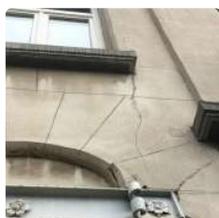


Photo 32



Photo 33



Photo 34

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

Action < 5ans

– Notes

La façade présente ponctuellement des zones de dégradations qui ont déjà fait l'objet de réparation ponctuelles.

Toutefois, il apparaît que ces désordres permettent l'infiltration d'eau pouvant provoquer des dégradations plus importantes des pierres de façade (fissuration plus importante, éclatement ponctuels, ...), plus particulièrement en période hivernale.

Les désordres étant actuellement limités des réparations ponctuelles peuvent être envisagées.

Budget Estimé : +/- 1.000€ htva.

– Photos



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / TOITURE

Private & Confidential

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

Action < 2ans

– Notes

Pour ce qui concerne les parties visibles de la toiture, la structure de celle-ci semble être encore dans un bon état général.

Toutefois, du fait d'infiltrations ponctuelles, il se pourrait que certains éléments de structure pourraient être endommagés (pourriture, moisissures, ...).

Un remplacement des éléments de structure qui seraient dégradés devrait être réalisé en même temps que le remplacement de la couverture de toiture.

Budget Estimé : compris dans l'estimatif du remplacement de la couverture de toiture.

– Photos



Photo 40



Photo 41



Photo 42

– Notes

Il apparaît que la toiture présente ponctuellement des jours laissant apparaître des zones d'infiltrations d'eau.

Celles-ci sont notamment renforcées du fait que la toiture ne présente pas de sous-toiture.

Un remplacement complet de la couverture de toiture devrait être envisagé ainsi que le placement d'une sous-toiture.

Budget Estimé : +/- 20.000€ htva

– Photos



Photo 43



Photo 44

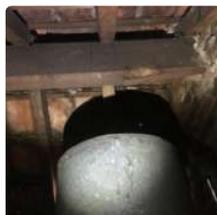


Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48

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

Action < 2ans

– Notes

Il apparaît que les rives de toiture ne sont pas protégées que ce soit par un solin ou une tuile de rives. Ces parties de toiture sont dès lors fragilisés laissant possible une infiltration des eaux dans le murs des pignons.

De plus, les pieds de cheminées ne présentent pas non plus de solin. Ceux-ci ne sont donc pas non plus protégés contre les infiltrations d'eau.

De même, ma jonction de la toiture avec la lucarne d'angle ne présente pas non plus de solin laissant à nouveau la possibilité au pluie de provoquer des infiltrations d'eau.

Enfin, les lucarnes situées en façade latérale sont fortement dégradées, plus particulièrement au niveau des planches de face.

La mise en oeuvre de solins au niveau des raccords de toiture et de cheminées devrait être réalisé lors du remplacement de la couverture de toiture.

De même, il est conseillé de réaliser la réfection de l'habillage des lucarnes et de ses étanchéités lors de la rénovation complète de la toiture.

Budget Estimé : +/- 7.000€ htva

– Photos



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57



Photo 58

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / SYSTEME EAUX DE PLUIE

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

Action < 2ans

– Notes

Les extrémités des corniches présentent une dégradation importante au niveau de l'habillage. De plus, celle-ci présente également un affaissement laissant supposer une dégradation de la structure des corniches.

Les corniches présentent également un encrassement assez important provoquant des zones de stagnation d'eau ainsi qu'une obturation des évacuations pouvant provoquer une surcharge sur les corniches ainsi que des risques d'infiltrations.

Il est dès lors recommandé de réaliser une réfection complète des corniches (y compris une analyse de la structure des corniches) ainsi que de leur étanchéité.

Budget Estimé : +/- 7.500€ htva

– Photos



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63



Photo 64

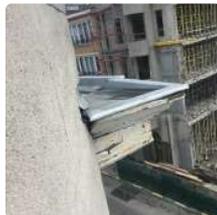


Photo 65

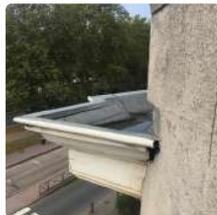


Photo 66



Photo 67



Photo 68



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / CHASSIS & PORTES EXTERIEURES

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

Action < 5ans

– Notes

La porte d'accès de l'immeuble est en bois et présente des zones de faiblesse et de fissuration.

Il est conseillé de prévoir à moyen terme le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble.

Budget Estimé : +/- 2.500€ htva

– Photos



Photo 76



Photo 77



Photo 78



Photo 79

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / BALCONS

2.12 - Les garde-corps sont-ils solidement fixés et en bon état ?

Action < 5ans

– Notes

Le garde-corps situé au niveau de la lucarne de l'angle de l'immeuble est fortement dégradé et ne présente plus une stabilité suffisante aussi bien au niveau du garde-corps qu'au niveau de ses fixations à la façade.

Un remplacement du garde-corps concerné est à envisagé à moyen terme étant donné que l'appartement concerné n'est actuellement pas occupé.

Budget Estimé : +/- 2.500€ htva

– Photos



Photo 81

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE / PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

2.13 - La présence d'amiante a-t-elle été constatée et est-elle problématique ?

Action < 2ans

– Notes

Il paraît probable que le calorifugeage des conduites de chauffage situées en caves contiennent de l'amiante.

Etant donné que le calorifugeage est dégradé, il est recommandé d'effectuer un prélèvement d'échantillons pour analyse en laboratoire afin de s'assurer de la nature des matériaux composant le calorifugeage.

En cas de présence d'amiante, le calorifugeage devra être évacué par une société spécialisée.

– Photos



Photo 82



Photo 83



Photo 84

2.16 - Il y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Action < 10ans

– Notes

Les murs des caves présentent en partie inférieure des traces importantes d'humidité provenant plus que probablement de remontées capillaires.

Actuellement, il semble que les caves ne soient pas particulièrement utilisées et ne nécessitent donc pas d'intervention à court terme si un usage plus important n'est pas envisagé.

Afin de réduire l'humidité du bas des murs, la réalisation d'injections en bas de murs pourrait être réalisée conjointement à l'hydrofugation des murs.

L'amélioration de la ventilation des caves permettrait également de limiter l'humidité ambiante.

Budget Estimé : +/- 25.000€ htva

– Photos



Photo 85

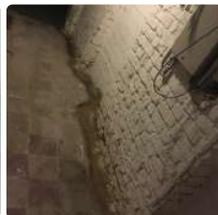


Photo 86



Photo 87



Photo 88

3. ESPACES COMMUNS / HALL(S) ET ESCALIERS

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

Action < 2ans

– Notes

Le châssis donnant sur la cage d'escalier, qui est situé au dernier étage en bas de toiture, présente des points d'infiltration d'eau.

Lors de la réfection de la couverture de toiture, un point d'attention devra être accordé à l'étanchéité au pourtour de cette fenêtre.

Budget Estimé : Compris dans les travaux de réfection de la toiture.

– Photos



Photo 95



Photo 96

3. ESPACES COMMUNS / ESPACES CAVES

3.15 - Les caves présentent-elles des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

Action < 10ans

– Notes

Voir Point 2.16

– Photos



Photo 97

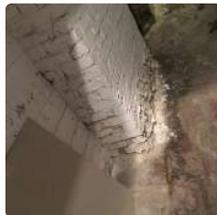


Photo 98



Photo 99



Photo 100



Photo 101

3.16 - Les caves sont-elles suffisamment ventilées ?

Action < 10ans

– Notes

Les caves ne présentent pas de dispositifs de ventilation particulier, hormis une ouverture en façade avant.

Cette seule ouverture ne permet pas une ventilation efficace des caves, plus particulièrement au niveau des locaux se situant à l'opposé.

La mise en place d'une dispositif de ventilation est recommandé, plus particulièrement du fait que la cave présente d'importantes traces d'humidité au niveau des bas des murs (remontées capillaires).

La mise en place du dispositif de ventilation est à évaluer conjointement aux éventuels travaux de traitement contre l'humidité et en fonction de l'utilisation qui sera faite des caves.

– Photos



Photo 102

4. UNITÉS PRIVATIVES

4.2 - Il y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelle de manière généralisées dans les murs et plafonds?

Action < 2ans

– Notes

Dans l'appartement situé au dernier étage, un mur de refend perpendiculaire à la façade latérale, présente une fissure assez importante dont l'épaisseur est supérieure au mm.

Lors de la réfection de la couverture de toiture, il est important de vérifier l'origine de la fissure afin de s'assurer que celle-ci ne pourrait pas avoir de répercutions sur la structure portante de la toiture.

Il faudra éventuellement mettre également à nu le mur qui présente les fissures et procéder à un ragréage des maçonneries, voire un renforcement de celles-ci.

Budget Estimé : +/- 1.000€ htva, à préciser en fonction des désordres identifiés lors de la rénovation de la toiture et de la mise à nu du mur.

– Photos



Photo 103



Photo 104



Photo 105

4.4 - Il y a-t-il des infiltrations d'eau et/ou une humidité anormale dans les unités privées ?

Action < 2ans

– Notes

Voir point 4.3.

Il est conseillé de mettre à nu les murs et plafonds, même si l'appartement n'est actuellement pas occupé de sorte à éviter la propagation de champignons et moisissures du fait des infiltrations.

– Photos



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115

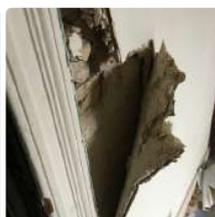


Photo 116

6. CONSTATATIONS PARTICULIÈRES

6.1 - Constatation additionnelle ?

Action < 2ans

– Notes

Actuellement, les ventilations primaires des conduits sanitaires ne sont pas raccordés en toiture.

Certains conduits sont raccordés de manière temporaire via un velux en toiture latérale provoquant des infiltrations d'eau par le velux mais également l'apparition de moisissures sur les murs attenants de la pièce.

De plus, le fait que les conduits ne soient pas raccordés en toiture, ceci provoque un dégagement d'odeur dans l'appartement du dernier étage.

Il est recommandé de prévoir le raccordement en toiture des différentes conduites de ventilation primaire au moment de la réfection de la toiture.

Budget Estimé : +/- 1.500€ htva

– Photos

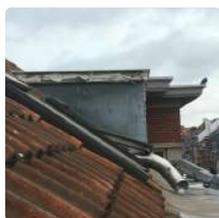


Photo 120

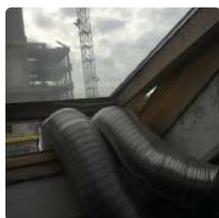


Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124

0. DOCUMENTS CONSULTÉS

Liste exhaustive des documents qui ont été mis à disposition de l'inspecteur pour réaliser le diagnostic de la manière la plus complète possible.	
0.1 - Plans d'architecte	Non
0.2 - Historique des travaux déjà réalisés	Non
0.3 - Liste des travaux planifiés dans les prochaines années	Oui
<p>– Notes</p> <p>Les travaux suivants sont prévus à court termes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renouvellement de la toiture, - Isolation de la toiture (option). 	
0.4 - Liste des sinistres et problèmes techniques rencontrés lors des 5 dernières années	Non
0.5 - Dossier Intervention Ulérieur (DIU)	Non
0.6 - Dossier de réception des installations techniques (élec, gaz, chauffage, ascenseur, ...)	Non
0.7 - Dossier de réception de conformité pompier - prévention incendie	Non
0.8 - Certificat PEB Partiel	Non
<p>– Notes</p> <p>Pas d'application en Région de Bruxelles-Capitale.</p>	
0.9 - Permis d'environnement	Non
0.10 - Contrats d'entretiens (chauffage, ventilation, ascenseur, communs, ...)	Non
0.11 - Système de gestion des eaux usées (si pas de raccordement aux égouts)	Non
0.12 - État des lieux sur la présence d'amiante ou de tuyauterie en plomb	Non
0.13 - Étude sur la présence de mэрule, termites et/ou autres animaux xylophages	Non



IMMOPASS

WWW.IMMOPASS.EU