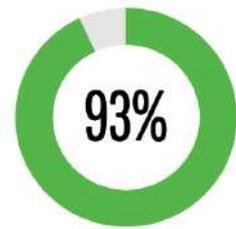




## SCORE IMMOPASS



Logement inspecté



Rue [REDACTED] 1200 Woluwe-St-Lambert

En date du  
02/09/2019



### 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, ...)



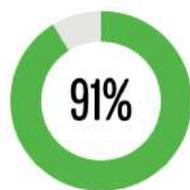
### PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

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



### ENVELOPPE DU BATIMENT

(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

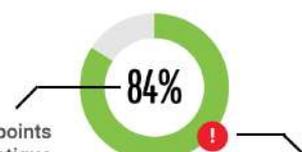
Ar. Cédric Vandingenen

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur [www.immopass.eu](http://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 une **problème majeur**.

## Résultat de l'inspection technique Conclusion et conseils

Immeuble	Rue : [REDACTED] 1200 Woluwé Saint Lambert
Date de l'inspection	2 septembre 2019



L'habitation présente un certain nombre de fissures peu profondes qui proviennent principalement du tassement normal de l'habitation suite à la 'mise en place' de la structure qui peuvent être plus ou moins marquées en fonction du temps de 'mise en place' qui a été respecté avant la mise en oeuvre des finitions de la construction.

Ces fissures proviennent également de la dilatation différentielle entre matériaux différents (mur/hourdis, blocs TC/structure béton, mur/poutre métallique, ...).

Les fissures situées au niveau de la mitoyenneté s'expliquent principalement par le fait que l'habitation a une structure indépendante (colonnes béton/poutres métalliques/hourdis de façade à façade) par rapport au habitations voisines.

Il peut dès lors être conclu que ces fissures ne représentent pas un risque pour la stabilité générale du bâtiment et que celle-ci peuvent être considérées comme 'passives' qui ne prendront pas de proportions plus grandes que ce qu'elles affichent au moment de sa découverte.

Hormis des travaux de mise en conformité de l'installation électrique et des travaux de rénovation du plafonnage au niveau des zones fissurées, l'habitation ne présente pas de désordres majeurs.

Remarque	<i>La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass</i>
----------	--

## Synthèse des points d'attention & Estimations budgétaires

*Le détail de chaque point est disponible dans le rapport*

Immeuble	Rue [REDACTED] 1200 Woluwé Saint Lambert
Date de l'inspection	2 septembre 2019



#	Points d'attention relevés lors de l'inspection technique	Estimation Budget
1	1.6 - Le Certificat de Conformité Électrique est-il délivré et conforme ?	Non estimé
2	4.6 - Le faitage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?	600 €
3	5.5 - Living / Salon - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	1,250 €
4	5.8 - Cuisine - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	350 €
5	5.14 - Chambres/dressing - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	3,950 €
6	5.22 - Salle(s) de bain / Douche - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	400 €
7	6.2 - Halls & escaliers - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	600 €
8	6.9 - Cave - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?	800 €

Total des points estimés: 7,950 €

Remarques	<i>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>
-----------	--

# B1200 Woluwé-Saint-Lambert - [REDACTED]

ImmoPass Classic Maison - FR

Complete

Inspection score	Failed items	Created actions
<b>92.75%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Numéro de dossier <b>1192</b>
Visite réalisée le <input type="calendar"/> 2nd Sep, 2019 <input type="clock"/> 11:00 AM CEST
Inspecteur agréé ImmoPass <b>VANDINGENEN Cédric_Architecte - Expert Energétique</b>
Adresse du bâtiment <b>B1200 Woluwé-Saint-Lambert - [REDACTED]</b>

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble  – Photos    <p>Photo 1      Photo 2      Photo 3</p>
Type du bâtiment <p>Maison Unifamiliale mitoyenne ayant 2 accès privés : Accès piéton avec zone de stationnement côté Avenue J.P. Rullens et un accès automobile au garage arrière côté Rue Fernand Mélard. L'habitation possède 4 niveaux hors sol dont 1 niveau est sous toiture. Un espace sous combles est accessible via une trappe d'accès dans la cage d'escalier. L'habitation comporte également un niveau en sous-sol (par rapport à l'avenue. [REDACTED] i est de niveau avec l'espace extérieur en façade arrière (côté Rue [REDACTED]).</p> <p>Au niveau des matériaux, les façades sont principalement en briques de parement de teinte rouge avec certains éléments en pierre de teinte blanche. La toiture est une toiture à versants avec une couverture en tuiles de terre cuite de teinte rouge. Les menuiseries extérieures sont principalement en bois.</p>
Année de construction / rénovation <p>Sur base des plans d'architecte, l'année de construction de l'habitation est située entre 1990 et 1991.</p>

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100.00%

1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ? Sur base du Plan Régional d'Affectation du Sol, l'habitation est située en 'zone d'habitation'.	
1.2 - L'habitation se trouve-t-elle dans une zone acoustique particulière ?	Aucun problème particulier
– Notes Sur base de la cartographie du bruit en Région de Bruxelles-Capitale datant de 2016, l'habitation est située dans une zone 'calme' à 'Bruyante'.	
1.3 - L'habitation se trouve-t-elle en zone inondable ?	Aucun problème particulier
– Notes Sur base de la carte des Aléas et Risques d'inondation, l'habitation ne se trouve pas d'une zone de risque d'inondation.	
1.4 - Il y a-t-il des permis d'urbanisme délivrés ? Sont-ils cohérents avec le bâtiment existant ?	Vérification impossible

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

95.00%

Vues d'ensemble

– Photos



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25

### MURS & PAREMENTS

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

– Notes

L'enveloppe extérieure du bâtiment ne présente pas de fissures pouvant avoir un impact sur la stabilité du bâtiment.

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

Aucun problème particulier

### TOITURE

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 ?

Problème(s) mineur(s)

– Notes

La cheminée en façade avant de l'immeuble voisin gauche est située contre la mitoyenneté. Le raccord du pied de cheminée avec la toiture de l'habitation auditée est réalisé uniquement au moyen d'un joint de mortier ne permettant pas de garantir une bonne étanchéité.

Il est recommandé de prévoir la pose d'un solin engravé ou d'un solin avec contre-solin afin de prévenir tout risque d'infiltration au droit de la cheminée.

Budget Estimé : +/- 600€ HTVA

– Photos



Photo 26

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

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

Aucun problème particulier

– Photos



Photo 27

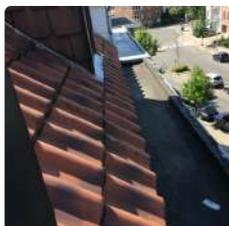


Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32

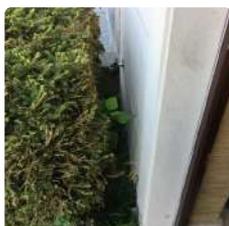


Photo 33



Photo 34

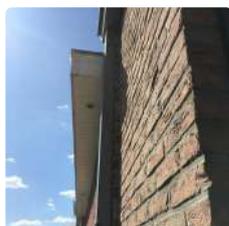


Photo 35

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

Aucun problème particulier

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

Non-Contrôlé / Non-Applicable

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) mineur(s)

– Notes

Des traces d'humidité sont visibles au niveau du mur contre terre du local technique (façade avant). Après vérification du taux d'humidité, il peut être affirmé que le mur est sec et que ces traces proviennent plus que probablement d'une fuite au niveau des conduites d'eau jouxtant ce mur. Il est d'ailleurs parfaitement identifiable que des travaux de réparation ont été effectués au niveau des conduites intérieures, plus particulièrement sur la conduite fixée au mur.

Des traces d'humidité au niveau de l'angle entre la façade avant et le mitoyen gauche sont également visible.

Suite à la mesure du taux d'humidité, il apparaît que le mur est très légèrement humide.

Etant donné que la zone 'humide' correspond à la position du robinet extérieur, il est plus que probable que l'infiltration provienne de l'eau s'écoulant du robinet lors de son utilisation et s'infiltrant dans le sol. Cette zone correspond également au raccord de la descente d'eau avec le réseau d'égouttage.

Même si le taux d'humidité reste toujours dans des mesures acceptables, il est recommandé de vérifier le raccord de la descente d'eau ainsi que l'état de l'étanchéité du mur mitoyen, plus particulièrement au raccord avec l'habitation voisine.

– Photos



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96

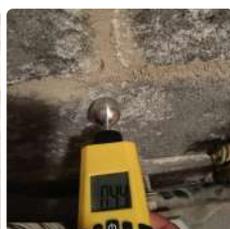


Photo 97



Photo 98

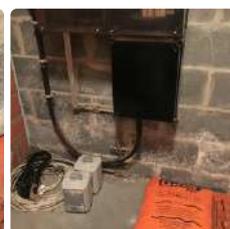
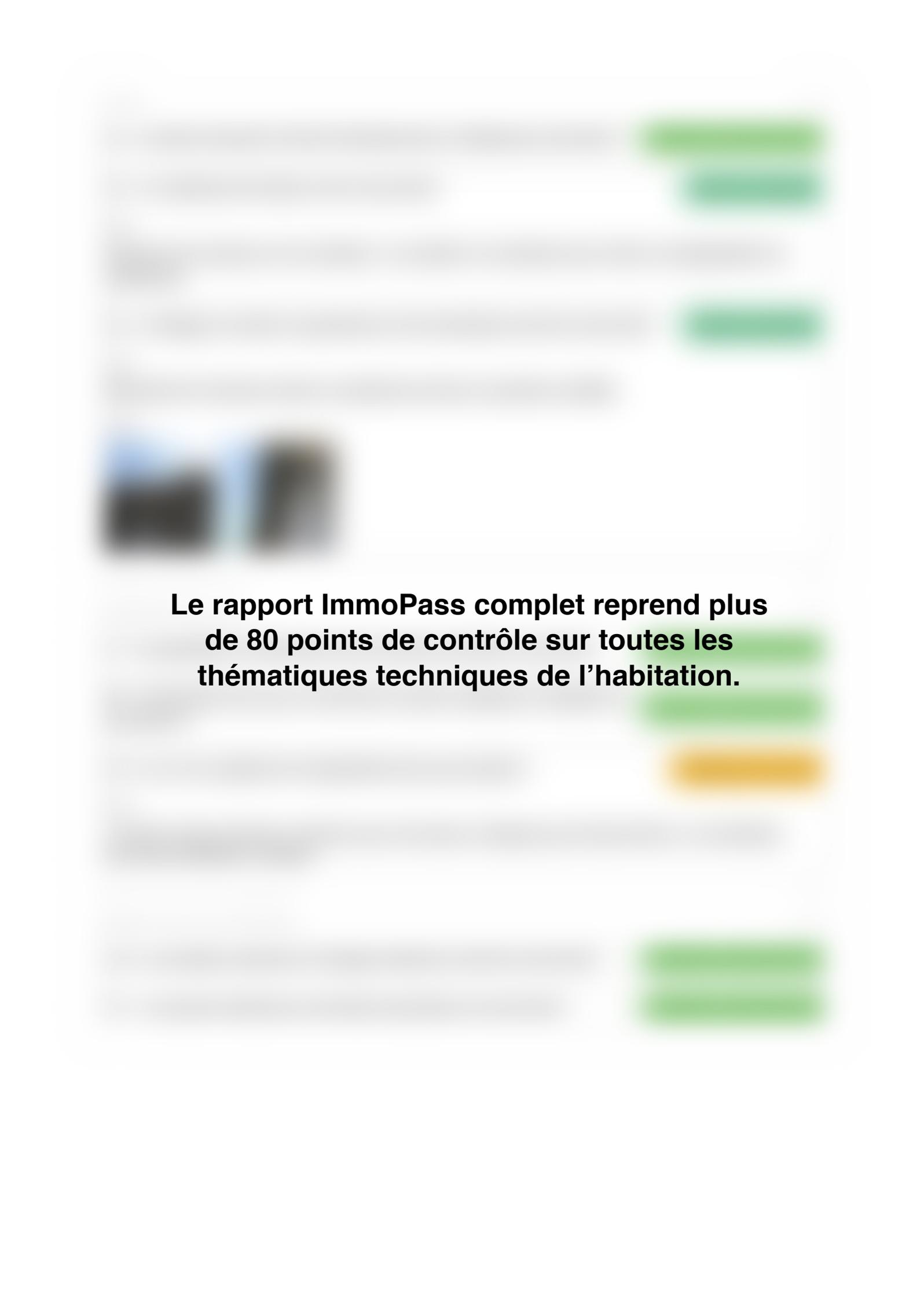


Photo 99

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier



**Le rapport ImmoPass complet reprend plus de 80 points de contrôle sur toutes les thématiques techniques de l'habitation.**



**IMMOPASS**

[WWW.IMMOPASS.EU](http://WWW.IMMOPASS.EU)