



**IMMOQPASS**

**AUDIT TECHNIQUE  
DES IMMEUBLES**

**CAHIER DES CHARGES  
ET ANALYSE DES DEVIS**

**SUIVI DES TRAVAUX  
PAR UN ARCHITECTE**



**Le contrôle technique de l'immobilier.**

L'**audit technique ImmoPass** est une inspection professionnelle de votre immeuble, par un architecte agréé ImmoPass, sur plus de **80 points de contrôle** afin de vous guider sur la **priorités des travaux** à venir et les **budgets nécessaires**.

### PAGE DE SYNTHÈSE

La première page est une vue d'ensemble synthétique des points de contrôle nécessitant une action, avec le délai d'intervention préconisé ainsi qu'une éventuelle estimation budgétaire.

#	Points d'attention relevés lors de l'audit technique	Urgence	Estimation budgétaire
1	1.5 - Abords et accès - Le système de drainage / égouttage est présent et fonctionnel ?	< 2 ans	Non estimé
2	2.4 - Enveloppe / toiture - La toiture présente-t-elle des flambements ou faiblesses anormales ?	< 2 ans	Raccord toiture: < 1.000 EUR Tuyau en zinc: 6.000 EUR
3	2.5 - Enveloppe / toiture - Le revêtement de la toiture est-il en bon état ?	< 5 ans	3.000 EUR

EXEMPLE

### CONTENU DU RAPPORT D'AUDIT TECHNIQUE

L'inspecteur-architecte a analysé votre bâtiment sur base de 80 points de contrôle répartis sur les thématiques suivantes : *Abords et Accès, Enveloppe de l'Immeuble, Espaces Communs, Unités Privatives et Installations Techniques*. Pour **chacun des points de contrôle**, l'inspecteur se prononce de la manière suivante :

<b>Actions</b>	Aucun problème particulier	Le point contrôlé ne présente pas de problème particulier. Des remarques générales peuvent éventuellement être indiquées.
	Action < 2 ans	Le problème constaté nécessite une action rapide, voir urgente. Il s'agit de problème pouvant entraîner des dégradations additionnelles de votre immeuble, voir des risques pour les occupants.
	Action < 5 ans	Le problème constaté nécessite une action endéans les 5 ans.
	Action < 10 ans	Le problème constaté nécessite une action endéans les 10 ans.
	N/A	Le point de contrôle n'est pas applicable pour l'immeuble ou le contrôle est impossible, auquel cas une remarque est indiquée.
<b>Diagnostic</b>	Lorsque relevant, une explication du problème ainsi que des solutions techniques sont proposées par l'architecte, avec si possible une estimation des budgets nécessaires.	
<b>Photos</b>	Des photos illustratives sont annexées pour une bonne compréhension de la situation	

### REMARQUES IMPORTANTES

Cet audit indépendant évalue la qualité technique de l'immeuble au moment de l'inspection, mais n'a pas pour but de donner un avis sur la gestion passée et future de celui-ci.

Les remarques émises dans ce rapport sont données à titre de conseils objectifs, neutres et indépendants par un architecte agréé. Les copropriétaires restent libres d'exécuter ou non les travaux recommandés, avec ou sans l'aide de l'architecte ayant réalisé l'audit technique.

Bien que l'audit se concentre sur les parties communes de l'immeuble, certaines constatations peuvent concerner des éléments privatifs. L'inspecteur n'est pas tenu de préciser la nature commune ou privative de ces points.

**SYNTHÈSE DES POINTS D'ATTENTION  
& ESTIMATIONS BUDGÉTAIRES**

<b>ACP Capricorne</b>	
Date	23/09/2019

Le détail des points est présent dans le rapport

#	Points d'attention relevés lors de l'audit technique	Urgence	Estimation budgétaire
1	1.4 - Abords et accès - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ?	< 2 ans	< 1.000 EUR
2	1.8 - Abords et accès - Les structures (barrières, murs de retenues, local poubele, ...) sont-elles en bon état ?	< 2 ans	< 1.000 EUR
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	2.10 - Chassis & portes- Les portes extérieures sont elles sécurisées et en bon état ?	< 5 ans	2.500 EUR
9	2.12 - Balcons - Les garde-corps sont-ils solidement fixés et en bon état ?	< 5 ans	2.500 EUR
10	2.13 - Pathologie - La présence d'amiante a-t-elle été constatée et est-elle problématique ?	< 2 ans	A analyser
11	2.16 - Pathologie - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?	< 10 ans	25.000 EUR
12	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
13	3.15 - Espace caves - Les caves présentent-elles des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?	< 10 ans	Compris dans 2.16
14	4.2 - Unités privatives - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisée dans les murs et plafonds ?	< 2 ans	1.000 EUR
15	6.1 Constatation particulière - Conduits Sanitaires	< 2 ans	1.500 EUR

Remarques	<p>Les 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.</p> <p>Les estimations sont exprimées hors taxes.</p> <p>Le budget pour les travaux qui seront réalisés dans le futur devront être actualisés au taux ABEX.</p> <p>L'architecte agréé ImmoPass et mandaté pour cette inspection réalise uniquement un contrôle technique du bâtiment. Les vérifications de la conformité urbanistique sont exclues de ce contrôle.</p>
-----------	--

## ImmoPass Syndic - FR

ACP Capricorne

Complete

Failed items	18
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	
Nom de l'ACP	ACP Capricorne

### INFORMATIONS DE L'IMMEUBLE

#### Photo de l'immeuble



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.

## Failed Items

18 failed

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

Action < 2ans

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.



Photo 16



Photo 17

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

Action < 2ans

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.



Photo 18

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

Action < 5ans

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.



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34

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

Action < 5ans

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

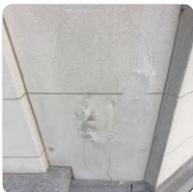


Photo 35

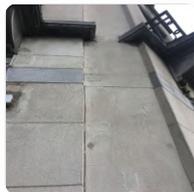


Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

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

Action < 2ans

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.



Photo 40



Photo 41



Photo 42

## 2.5 - Le revêtement de toiture est-il en bon état ?

Action < 2ans

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



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47



Photo 48

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

Action < 2ans

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, la 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



Photo 49



Photo 50



Photo 51

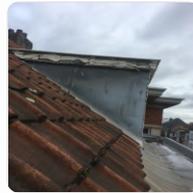


Photo 52



Photo 53



Photo 54



Photo 55

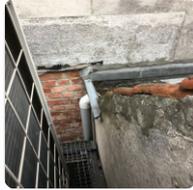


Photo 56



Photo 57



Photo 58

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

Action < 2ans

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

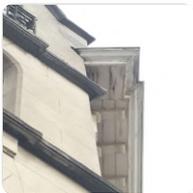


Photo 59

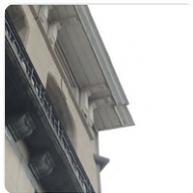


Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63

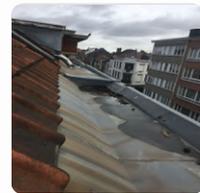


Photo 64

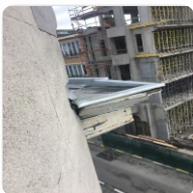


Photo 65



Photo 66



Photo 67



Photo 68

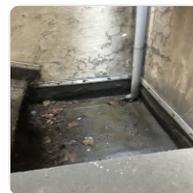


Photo 69



Photo 70

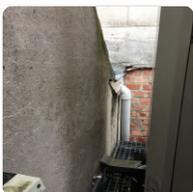


Photo 71

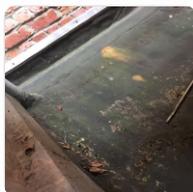


Photo 72



Photo 73

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

Action < 5ans

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



Photo 76



Photo 77

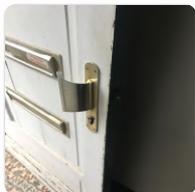


Photo 78



Photo 79

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

Action < 5ans

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

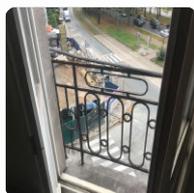


Photo 81

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

Action < 2ans

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.

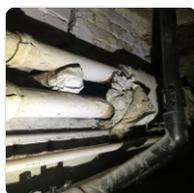


Photo 82

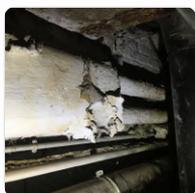


Photo 83

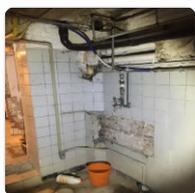


Photo 84

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

Action < 10ans

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 nécessite donc pas d'intervention à court termes 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



Photo 85



Photo 86

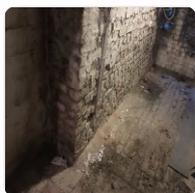


Photo 87



Photo 88

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

Action < 2ans

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.

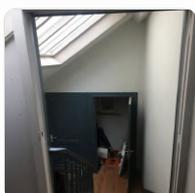


Photo 95



Photo 96

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

Action < 10ans

Voir Point 2.16

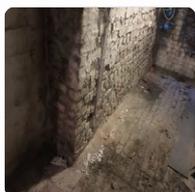


Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100

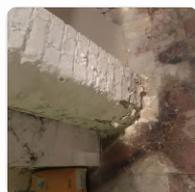


Photo 101

### 3.16 - Les caves sont-elles suffisamment ventilées ?

Action < 10ans

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'un 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.



Photo 102

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

Action < 2ans

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 répercussions 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.



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 privatives ?

Action < 2ans

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.



Photo 112



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116

## 6.1 - Constatation additionnelle ?

Action < 2ans

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



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.

<b>0.1 - Plans d'architecte</b>	Non
<b>0.2 - Historique des travaux déjà réalisés</b>	Non
<b>0.3 - Liste des travaux planifiés dans les prochaines années</b>	Oui

Les travaux suivants sont prévus à court termes :

- Renouvellement de la toiture,
- Isolation de la toiture (option).

<b>0.4 - Liste des sinistres et problèmes techniques rencontrés lors des 5 dernières années</b>	Non
<b>0.5 - Dossier Intervention Ultérieur (DIU)</b>	Non
<b>0.6 - Dossier de réception des installations techniques (élec, gaz, chauffage, ascenseur, ...)</b>	Non
<b>0.7 - Dossier de réception de conformité pompier - prévention incendie</b>	Non
<b>0.8 - Certificat PEB Partiel</b>	Non
Pas d'application en Région de Bruxelles-Capitale.	
<b>0.9 - Permis d'environnement</b>	Non
<b>0.10 - Contrats d'entretiens (chauffage, ventilation, ascenseur, communs, ...)</b>	Non
<b>0.11 - Système de gestion des eaux usées (si pas de raccordement aux égouts)</b>	Non
<b>0.12 - État des lieux sur la présence d'amiante ou de tuyauterie en plomb</b>	Non
<b>0.13 - Étude sur la présence de mэрule, termites et/ou autres animaux xylophages</b>	Non



**IMMOPASS**

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