



SCORE IMMOPASS



Habitation inspectée



Avenue Florida, 95 - 1410 Waterloo

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

En date du
11/03/2021



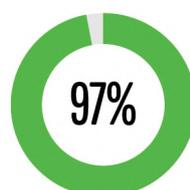
SITUATION URBANISTIQUE

(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 BÂTIMENT

(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

Laurence Van Dam - Architecte

IMMOPASS est un organisme de contrôle technique immobilier indépendant.

Plus d'information sur 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 un **problème majeur**.



Résultat de l'inspection technique
CONCLUSIONS & CONSEILS

Date de l'inspection 11/03/2021

Logement inspecté

Avenue Florida, 95 - 1410 Waterloo

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)

La villa bungalow est dans un bon état général, elle a été bien entretenue et rénovée. Il sera intéressant d'agir au minimum au niveau de l'étanchéité des châssis et de remplacer les vannes des radiateurs.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :

Le grenier est isolé au niveau des versants de toiture et au niveau du sol. Une couche supplémentaire de 10cm de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais cela a du sens si les châssis sont également remplacés. Sans oublier le coût (120€/m² pour un crépi isolé et les lattes pvc des parties débordantes de toiture devront être remplacées) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison).

Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) et extracteurs mécaniques dans les locaux humides (wc, salles de douche)) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Les radiateurs sont pourvus de vannes manuelles, il est plus confortable et moins énergivore de placer des vannes thermostatiques qui permettent un réglage plus fin, pièce par pièce.

La conclusion et les conseils donnés sont le résultat d'une inspection indépendante, réalisée par un architecte expérimenté et agréé par ImmoPass.

REMARQUES

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. 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.

ImmoPass Classic - BE-FR

1659 / Avenue Florida, 95 - 1410 Waterloo

Complete

Score 97.54%

Numéro de dossier 1659

Visite réalisée le 11th Mar, 2021 9:00 AM CET

Inspecteur agréé ImmoPass

Laurence van Dam

Adresse du bâtiment

Avenue Florida, 95 - 1410 Waterloo

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Vue d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

Type du bâtiment

Villa type bungalow 4 façades de plain pied avec un espace grenier isolé et une cave accessibles. Le parement extérieur est en briques peintes en blanc, la toiture largement débordante est en ardoises, les descentes d'eau en zinc et les châssis double vitrage sont en bois.

Année de construction / rénovation

Construction 1960/70, permis de régularisation de l'extension contre le garage en 2008.
La villa a été rénovée (cuisine, salle de bain, chambre) en 2016.

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

1.1 - Dans quel plan de secteur se situe l'habitation ?

zone d'habitat

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

100%

1.5 - Le Certificat PEB est-il délivré et valide ?

Disponible, sans remarque particulière

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

Disponible, sans remarque particulière

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

Non-Applicable

1.8 - Le Certificat de Conformité de la Cuve à Mazout est-il délivré et conforme ?

Disponible, sans remarque particulière

Certinergie était présent sur place, l'analyse de la conformité est en cours.

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

Non-Applicable

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

97.22%

Vues d'ensemble



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

ACCÈS & SITUATION

100%

2.1 - L'accès est-il aisé et sécurisé ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

2.3 - Il y a-t-il des structures ou habitations à proximité pouvant poser problème ?

Aucun problème particulier

ABORDS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Non-Contrôlé / Non-Applicable

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

2.9 - Il y a-t-il des arbres ou haies remarquables protégés sur la propriété ?

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

87.5%

2.10 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures ?

Entretien nécessaire

Il y a quelques réparations légères à effectuer au niveau des terrasses : bordures à replacer, cassons de pierre bleue à redresser, joints de carrelages à refermer, remplacement du joint le long de la façade gauche ((il est effrité sur la longueur), refermer la fissure dans le joint du bac à fleurs. Budget estimé 850€ à 1200€



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23

2.11 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur les terrasses extérieures la véranda ?

Non-Contrôlé / Non-Applicable

2.12 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?

Aucun problème particulier

2.13 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur le(s) garage(s) extérieur(s) ?

Non-Contrôlé / Non-Applicable

2.14 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?

Non-Contrôlé / Non-Applicable

2.15 - Il y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?

Non-Contrôlé / Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

87.5%

3.01 - La présence d'amiante a-t-elle été constatée ?

Problème(s) suspecté(s)

L'isolation des tuyaux en cave pourrait être en amiante. Il y a environ 10m (cave à vin et chaufferie). Il y a lieu de prendre un échantillon et de l'envoyer dans un laboratoire agréé afin de s'assurer de la présence ou de l'absence d'amiante. (budget estimé 300€). Au cas où c'est positif, ces gaines ne devraient pas poser de problème direct, l'amiante est actuellement encapsulée et ne nécessite pas d'enlèvement d'urgence. Il y a un endroit dans la chaufferie où l'isolation a été arrachée sur quelques cm, il suffit de l'emballer avec une toile isolante afin de refermer le trou. (Budget estimé si enlèvement de l'amiante 2.500€ à 4.000€). Site web pour labo <https://www.fibrecount.be/fr/analyse-amiante-2>



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28

3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mères ?

Aucun problème particulier

3.03 - La structure présente-t-elle des traces de termites ?

Aucun problème particulier

3.04 - Du plomb est-il constaté dans les tuyauteries ?

Vérification impossible

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

Aucun problème particulier

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

90%

Vues d'ensemble



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34

MURS & PAREMENTS

91.67%

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 ?

Entretien nécessaire

Il y a une fissure à droite de la banne solaire, à reboucher et à repeindre. Budget estimé 250€



Photo 35

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

Aucun problème particulier

TOITURE

91.67%

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

Aucun problème particulier

Les ardoises semblent encore en bon état, à vérifier dans le temps.



Photo 36



Photo 37



Photo 38

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 ?

Entretien nécessaire

La toiture est largement débordante et offre une bonne protection aux façades contre les intempéries et l'ensoleillement excessif. Les parties débordantes et les rives sont revêtues de pvc blanc qui pourrait être nettoyé afin de vérifier son état. Le pvc peut devenir cassant et fragile avec le temps (25 à 30 ans) et devrait être remplacé si c'est le cas. De visu lors de la visite, il semble dans un état encore correct dans son ensemble malgré quelques craquelures sur les bords. Budget estimé pour le nettoyage 1.500€. Budget estimé pour le remplacement complet 10.000€ à 12.000€



Photo 39

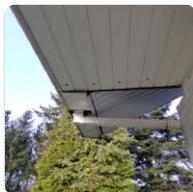


Photo 40

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

87.5%

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

Entretien nécessaire

Petite fuite à la jointure de 2 pièces de zinc, sur le coin arrière droit. A réparer. Budget estimé 350€



Photo 41



Photo 42



Photo 43

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

87.5%

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

Entretien nécessaire

Les châssis sont en bois double vitrage datant de 1982. Ils sont encore en bon état de fonctionnement mais l'étanchéité de ceux-ci pourrait être améliorée pour une question énergétique. L'air passe tout autour de certains châssis et le double vitrage pourrait être remplacé par un double vitrage plus performant sans pour cela devoir changer tous les châssis. Ils sont pourvus de volets extérieurs, ce qui améliore déjà la situation. Budget estimé pour refaire l'étanchéité autour des châssis entre 3.000€ et 5.000€. Budget estimé pour le remplacement des vitrages entre 10.000€ et 15.000€. Budget estimé pour le remplacement des châssis entre 20.000€ et 30.000€.

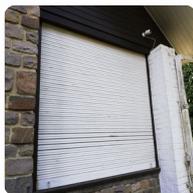


Photo 44



Photo 45

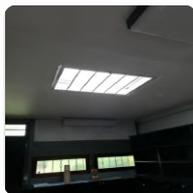


Photo 46



Photo 47



Photo 48

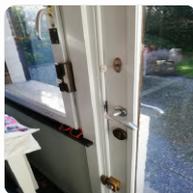


Photo 49

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

Aucun problème particulier

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

100%

POINTS GÉNÉRAUX

100%

5.1 - 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

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Non-Contrôlé / Non-Applicable

LIVING / SALON(S)

100%

Vues d'ensemble



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

voir plus haut

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

Aucun problème particulier

CUISINE

100%

Vues d'ensemble

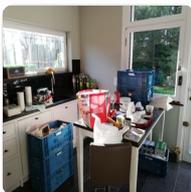


Photo 55

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?	Aucun problème particulier
5.11 - Une hotte est-elle présente et fonctionnelle ?	Aucun problème particulier
5.12 - Les plomberies présentent-elles des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	Aucun problème particulier
5.13 - Les mobiliers de cuisine sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?	Aucun problème particulier

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble



Photo 56

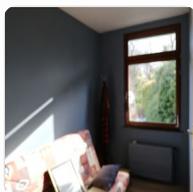


Photo 57

5.14 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	Aucun problème particulier
5.15 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	Aucun problème particulier
5.16 - Les équipements présents sont-ils fonctionnels et en bon état ?	Aucun problème particulier

SANITAIRES WC

100%

Vues d'ensemble



Photo 58

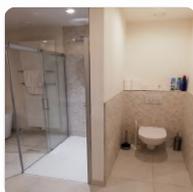


Photo 59



Photo 60

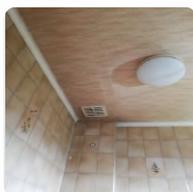


Photo 61

5.17 - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	Aucun problème particulier
5.18 - Les portes et fenêtres sont-elles fonctionnelles et en bon état ?	Aucun problème particulier
5.19 - Les sanitaires sont-ils suffisamment ventilés (extraction naturelle ou mécanique) ?	Aucun problème particulier
5.20 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

100%

Vues d'ensemble



Photo 62

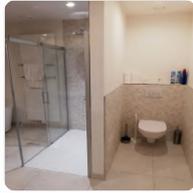


Photo 63



Photo 64



Photo 65

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

100%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 66

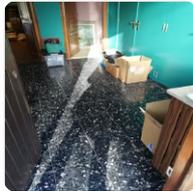


Photo 67



Photo 68

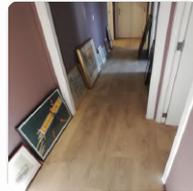


Photo 69



Photo 70

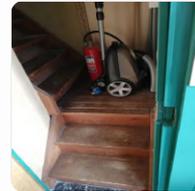


Photo 71



Photo 72

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

GRENIER & COMBLES

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 73

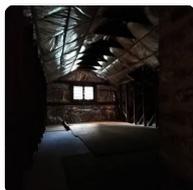


Photo 74

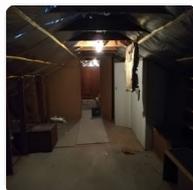


Photo 75



Photo 76



Photo 77

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

Aucun problème particulier

6.6 - Les portes et fenêtres sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

CAVE

100%

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

Oui



Photo 78

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

Aucun problème particulier

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Aucun problème particulier

6.9 - 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



Photo 79



Photo 80



Photo 81



Photo 82

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

100%

Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en terme de qualité d'exécution, de bon entretien, et de fonctionnalité des équipements.

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

Disponible, sans remarque particulière



Photo 83



Photo 84



Photo 85

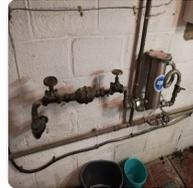


Photo 86



Photo 87



Photo 88

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

7.7 - Les équipements techniques supplémentaires (panneaux solaires, éolien, pompes de relevage, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Non-Contrôlé / Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment

Le grenier est isolé au niveau des versants de toiture et au niveau du sol. Une couche supplémentaire de 10cm de laine minérale pourrait être ajoutée afin d'arriver aux performances énergétiques actuelles.

Les murs et la dalle de sol ne sont probablement pas isolés.

Il y a toujours possibilité d'isoler les murs par l'extérieur mais cela a du sens si les châssis sont également remplacés. Sans oublier le coût (120€/m² pour un crépi isolé et les lattes pvc des parties débordantes de toiture devront être remplacées) et l'aspect si le parement est fait en crépi ou en briques (voir avec le style de la maison). Et si l'isolation est renforcée, il y aura lieu d'augmenter la ventilation (aérateurs dans les châssis dans les locaux secs (séjour, chambres, bureau) et extracteurs mécaniques dans les locaux humides (wc, salles de douche)) afin d'éviter l'effet thermos de la maison (risque d'apparition de moisissures si trop de condensation).

Les radiateurs sont pourvus de vannes manuelles, il est plus confortable et moins énergivore de placer des vannes thermostatiques qui permettent un réglage plus fin, pièce par pièce.

Avis général et conseils de l'inspecteur

La villa bungalow est dans un bon état général, elle a été bien entretenue et rénovée. Il sera intéressant d'agir au minimum au niveau de l'étanchéité des châssis et de remplacer les vannes des radiateurs.

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

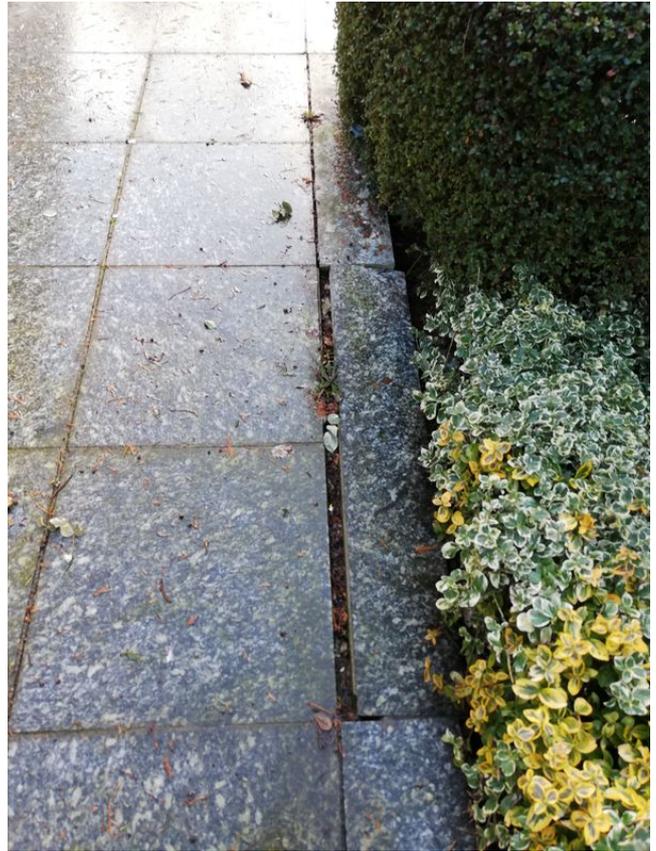


Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21

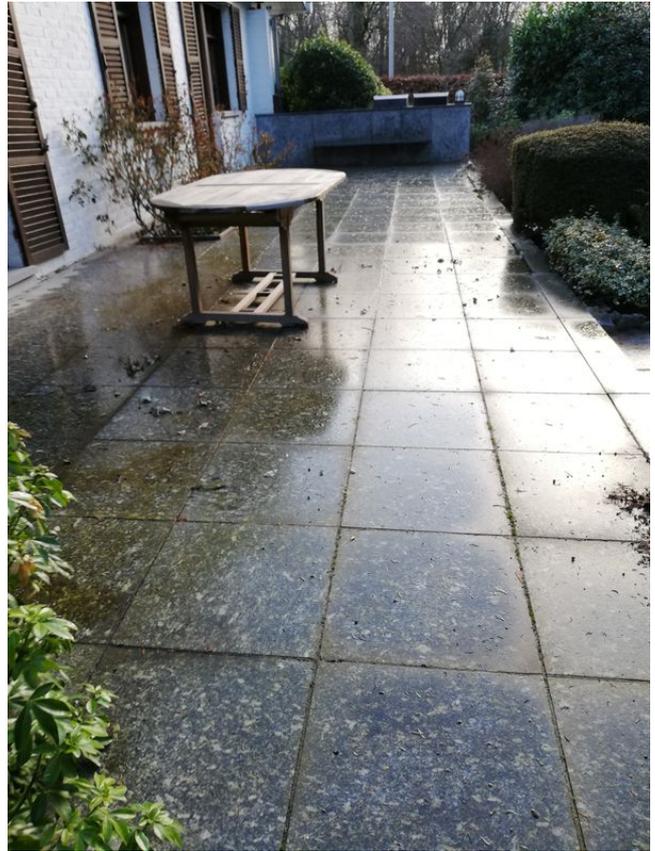


Photo 22



Photo 23

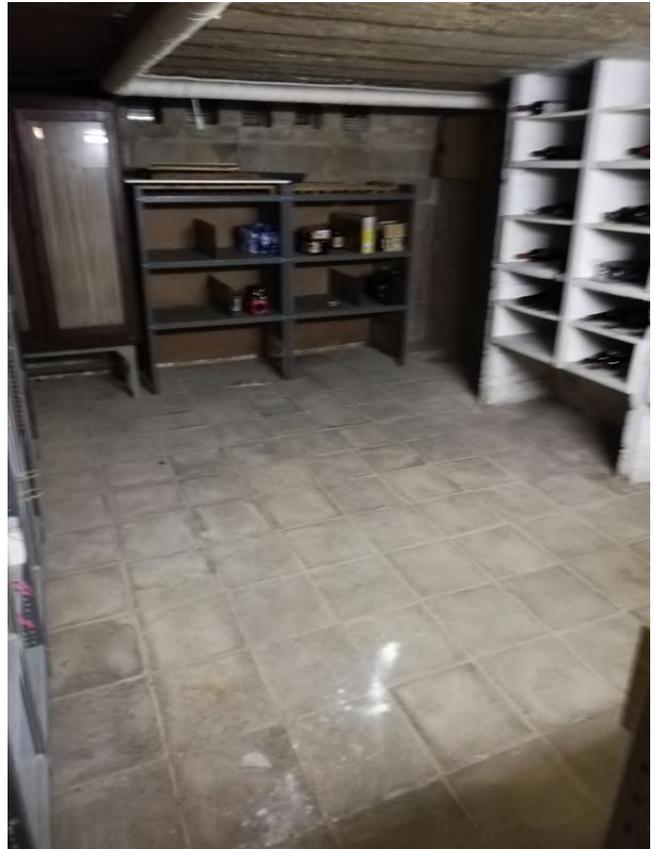


Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30



Photo 31



Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35

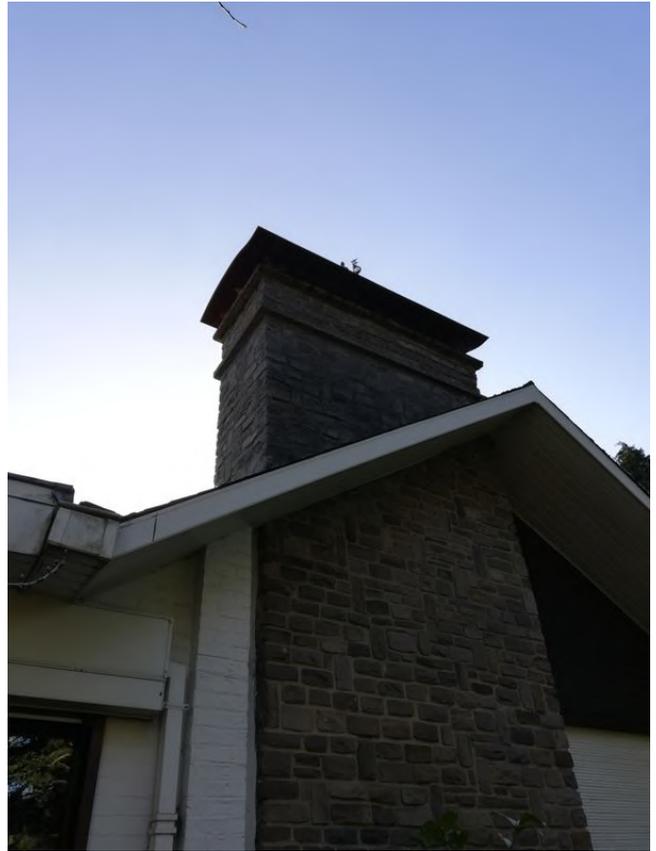


Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

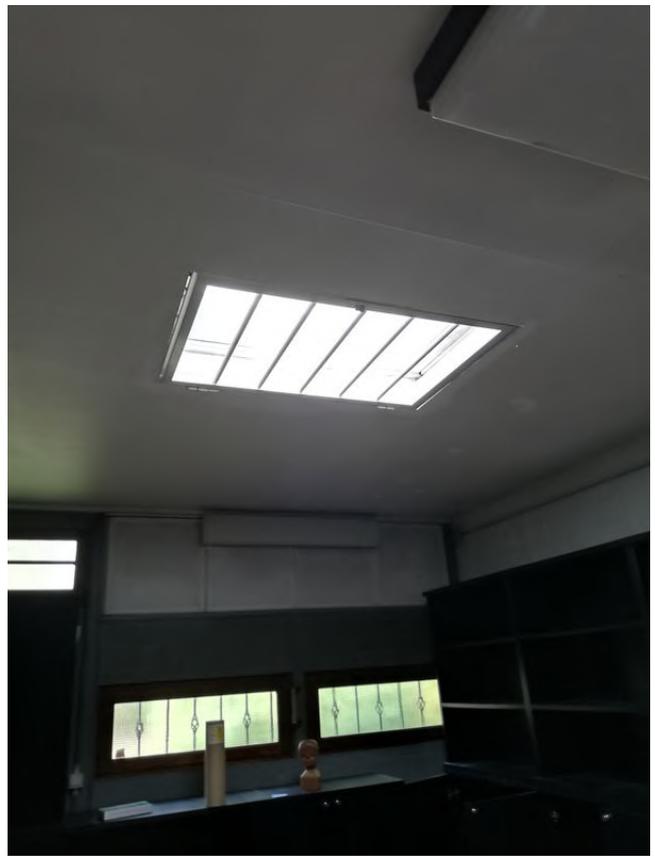


Photo 46



Photo 47



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51



Photo 52



Photo 53



Photo 54

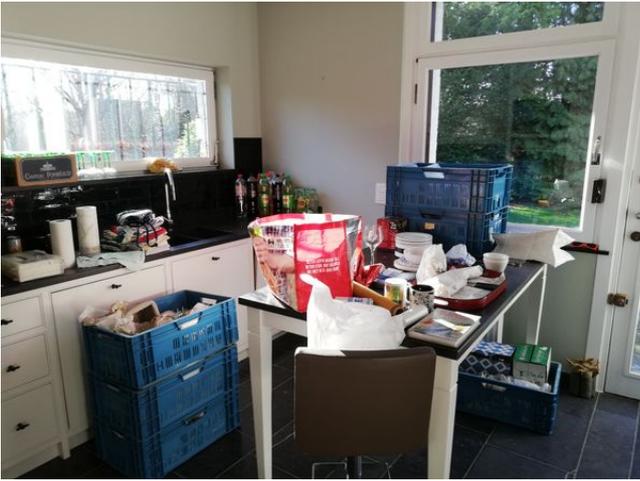


Photo 55



Photo 56

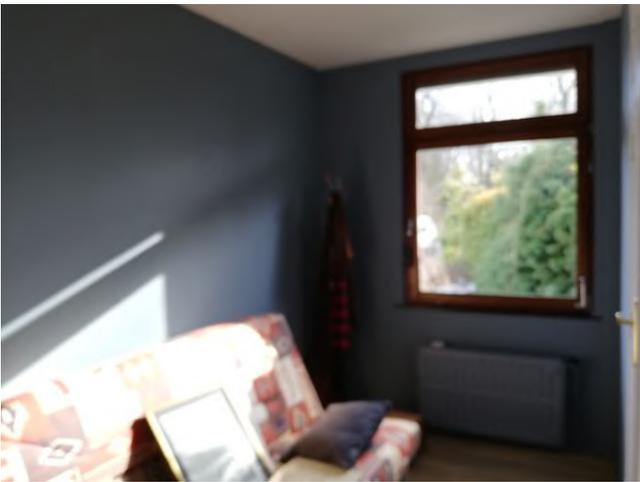


Photo 57

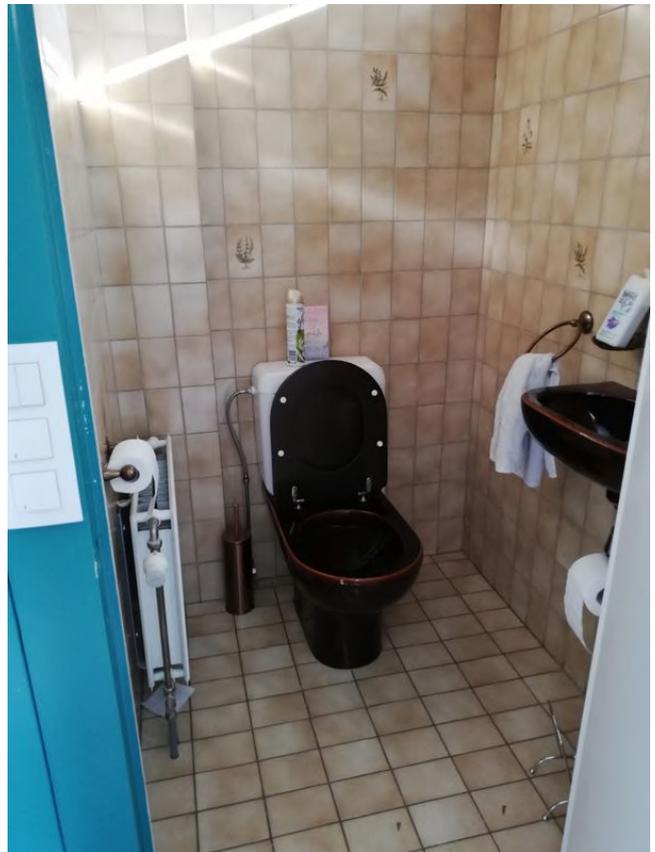


Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63

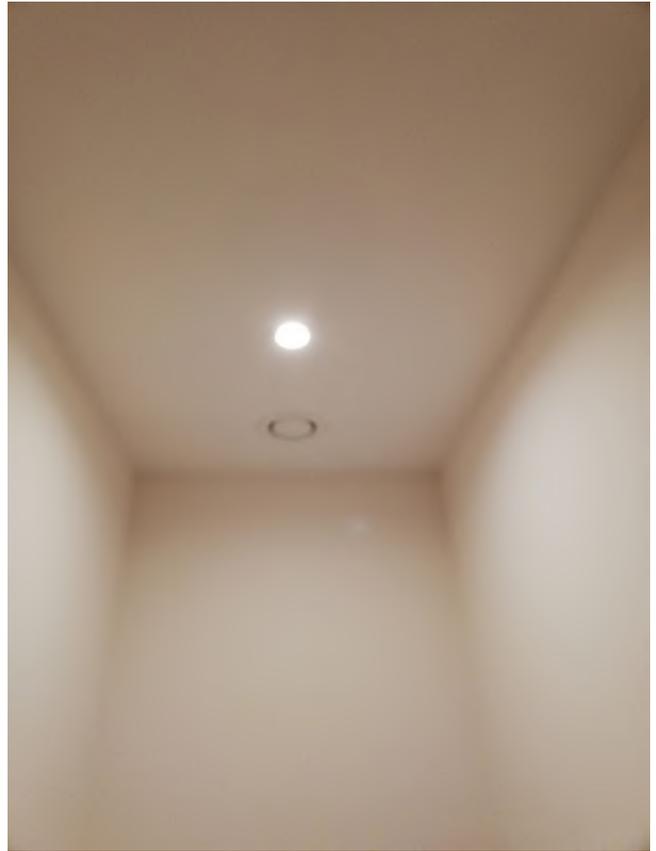


Photo 64



Photo 65



Photo 66



Photo 67

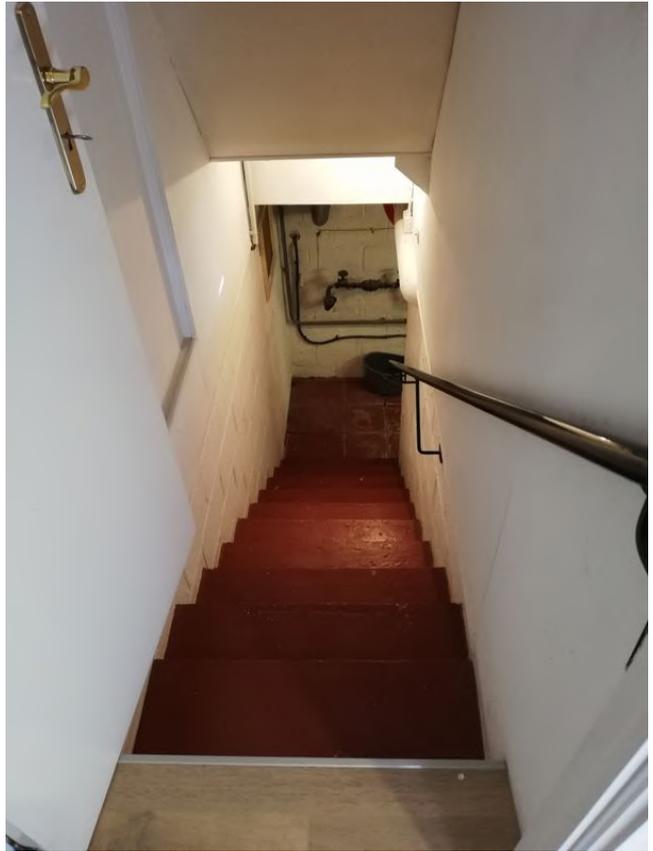


Photo 68



Photo 69

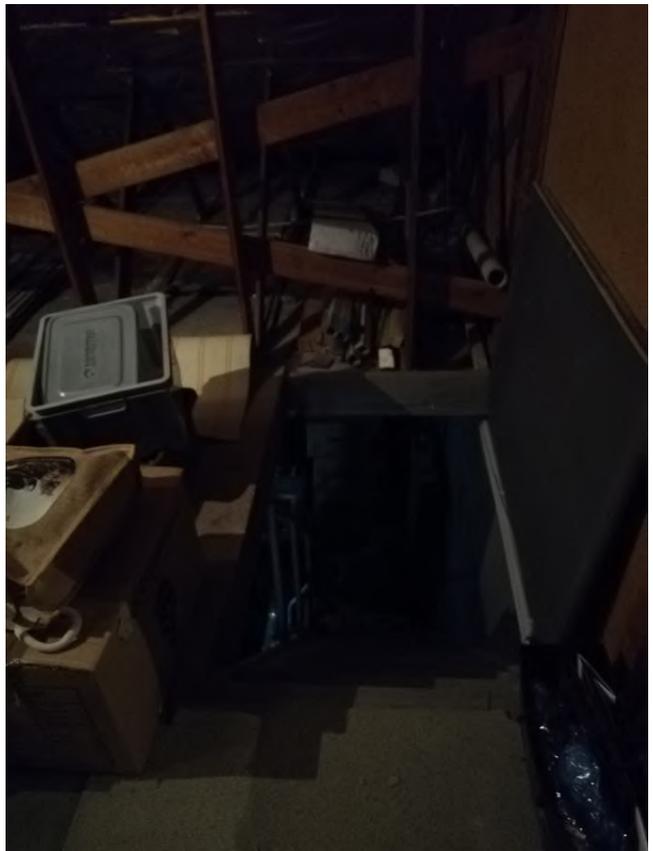


Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75

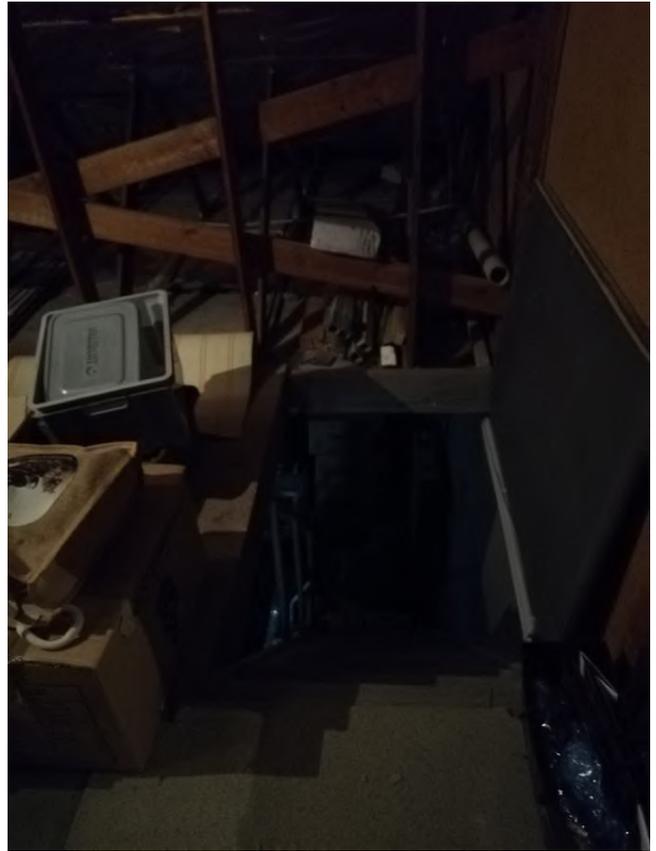


Photo 76



Photo 77

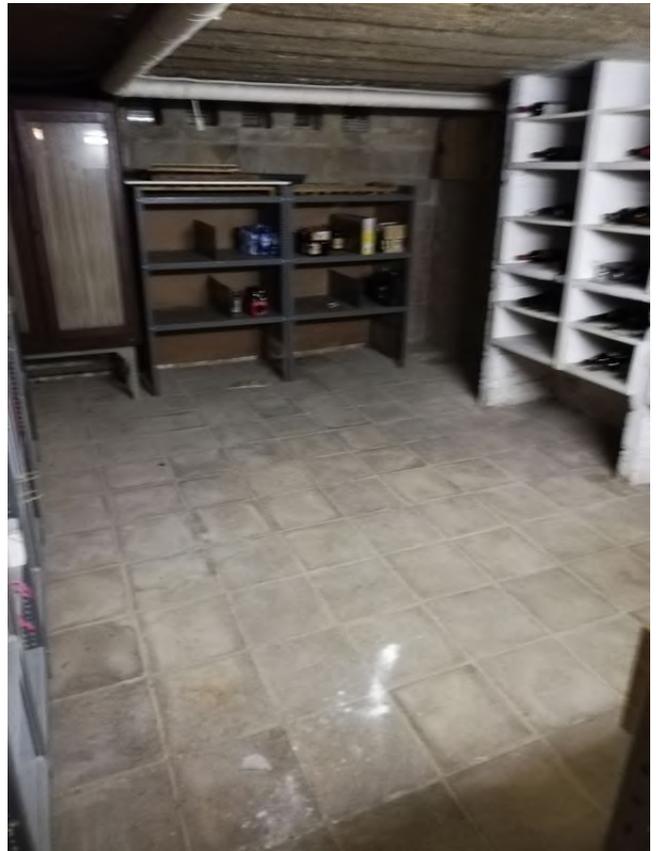


Photo 78



Photo 79

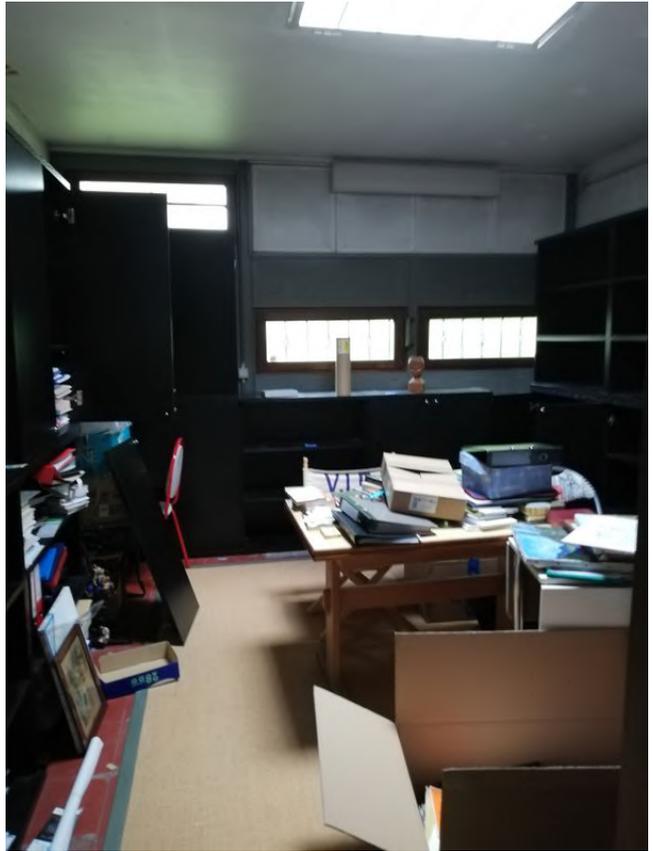


Photo 80



Photo 81



Photo 82



Photo 83

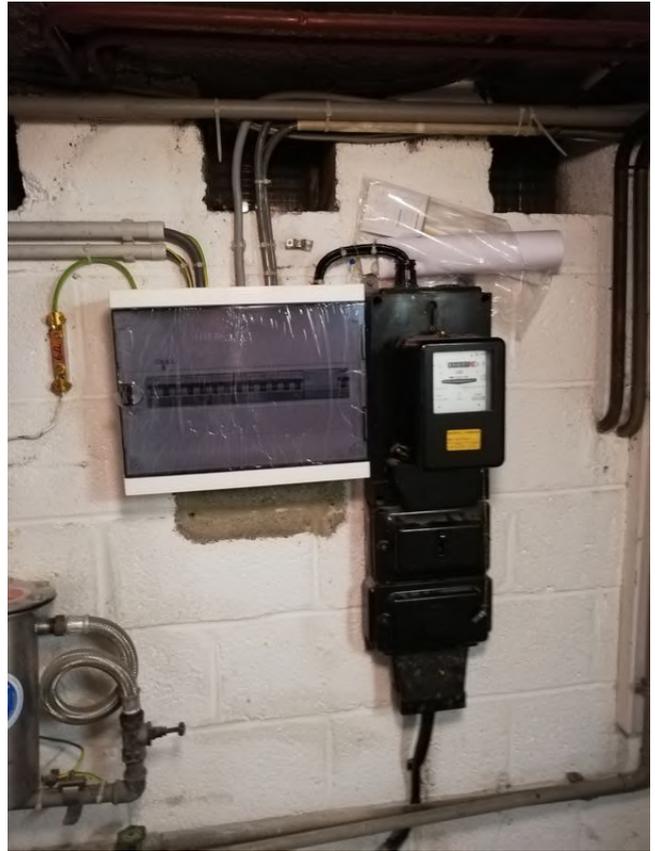


Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88