



## SCORE IMMOPASS



Habitation inspectée

rue des Bluets , 35 - 1950 Kraainem

En date du  
13/10/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



### 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, ...)



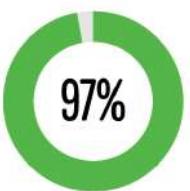
### PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

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



### ENVELOPPE DU BÂTIMENT

(Toiture, murs extérieurs, chassis 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 AGRÉE IMMOPASS

**Audric Chapelle - Architecte**

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 un **problème majeur**.



Résultat de l'inspection technique  
**CONCLUSIONS & CONSEILS**

Date de l'inspection **13/10/2023**

Logement inspecté

**rue des Bluets , 35 - 1950 Kraainem**

**[>> Accédez au Rapport Interactif](#)**

---

La maison est en excellent état, aucune intervention dans l'immédiat n'est à effectuer si ce n'est éventuellement le remplacement des châssis qui ont un peu plus de 30 ans.

**Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :**

Certaines améliorations en terme de performance énergétique ont déjà été effectuées de par l'isolation de la toiture en 12 cm de polyuréthane, la présence d'une puissante installation de panneaux photovoltaïques ou encore le remplacement de la chaudière en 2017.

Lors de la construction, il a certainement été prévu d'isoler la maison dans la coulisse entre la brique de parement et le mur porteur, il est dès lors peu probable de pouvoir compléter l'isolation depuis cette coulisse.

Il est très certainement indiqué de remplacer les châssis de 1990 par des châssis plus performant. Le mur mitoyen arrière gauche n'est pas bâti et il serait sans doute judicieux d'y appliquer une isolation par l'extérieur sous réserve d'un accord avec le voisin.

La maison pourrait également bénéficier d'une installation performante en terme de ventilation hygiénique double flux avec récupération de chaleur.

---

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

**REMARQUES**

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.



## Audit Technique (Home-Technic-BE-FR)

4843 / rue des Bluets , 35 - 1950 Kraainem

Complete

Score

70 / 75 (93.33%)

Numéro de dossier

4843

Visite réalisée le

13.10.2023 09:30 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Audric Chapelle

Adresse du bâtiment

rue des Bluets , 35 - 1950 Kraainem

## INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Type du bâtiment

Maison unifamiliale 3 façades 3 chambres avec un jardin dans un quartier résidentiel calme à proximité de commerces et des transports.

Année de construction / rénovation

construction 1989 (permis octroyé en date du 30/05/1989 suivant le n° de dossier 1989/54) (source: renseignements urbanistiques)

## 1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aires résidentielles  
(woondgebieden)

(source: geopunt gewestplan)



Photo 1

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

Aucun problème particulier

zone calme (source GEopunt: geluidsbelasting kaart 2021 Wegverkeer Lden)



Photo 2

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

Problème(s) suspecté(s)

possible aléa d'inondation sur le terrain (source: Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden, 2017)



Photo 3

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

Aucun problème particulier

permis de construire octroyé en date du 30/05/1989 suivant le n° de dossier 1989/54 (source: renseignements urbanistiques)

## 1b .CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

2 / 4 (50%)

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

Disponible, sans remarque particulière

score obtenu B (157) selon certificat PEB en date du 26-04-2023

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

Disponible, sans remarque particulière

certificat électrique en date du 27/10/11



Photo 4

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

Indisponible

Un compteur gaz récent à affichage digital a été posé.



Photo 5

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

Non-Applicable

Aucune cuve à mazout présente.

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

Indisponible

aucune information disponible suivant document officiel de Bodemattest.



Photo 6

## 2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

9.5 / 10 (95%)

### ACCÈS & SITUATION

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aucun problème particulier

Une grande zone de stationnement devant la maison en retrait par rapport à la rue permet un accès aisé et sécurisé.

L'accès à l'arrière de la maison s'effectue par une petite barrière solidement fixée.



Photo 7



Photo 8

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

Aucun problème particulier

Les roues des trottoirs sont en très bon état.



Photo 9

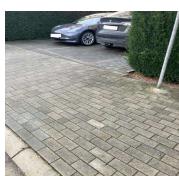


Photo 10



Photo 11

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

Problème(s) mineur(s)

Le Ring 0 et l'Avenue de Wezembeek se trouvent à proximité et sont des axes fort fréquentés en heure de pointe, cependant une certaine distance sépare la propriété de ces derniers et semblent peu problématique.

La proximité d'une zone commerciale reprenant un Carrefour et un Brico peut être problématique en terme d'affluence.

### ABORDS

3 / 3 (100%)

#### 2.4 - 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

Les allées au sein de la propriété sont en excellent état.

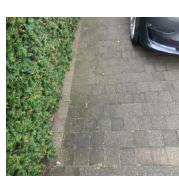


Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

#### 2.6 - Les structures extérieures (barrières, murs de retenues,

Aucun problème particulier

### **...) sont-elles en bon état ?**

Une partie du jardin se trouve en surhaut, un mur en structure légère d'azobé terminé par un clayonnage retient les terres et est en très bon état.



Photo 18

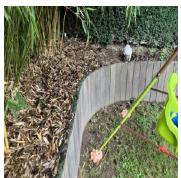


Photo 19



Photo 20



Photo 21

## **PLANTATIONS**

2 / 2 (100%)

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



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27

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

Aucun arbre ou plantes grimpantes n'est en contact avec la structure du bâtiment.

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

Non

## **STRUCTURES EXTÉRIEURES**

2 / 2 (100%)

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

Aucun problème particulier

Une terrasse extérieur est accessible depuis le salon et tous les éléments sont en excellent état. La terrasse extérieur au niveau de jardin est en très bon état également.

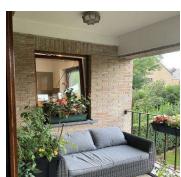


Photo 28

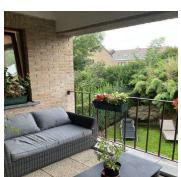


Photo 29



Photo 30

### **2.11 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la véranda ?**

Non-Applicable

La maison ne comporte pas de véranda.

### **2.12 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur l'abri de jardin ?**

Aucun problème particulier

Un appentis constitué de pousses de bambou permet la mise à l'abri des éléments de jardinage.



Photo 31

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

Non-Applicable

La maison ne comporte pas de garage extérieur.

**2.14 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur le carport ?**

Non-Applicable

La maison ne comporte pas de Carport.

**2.15 - Y a-t-il des constatations éventuelles sur la piscine ?**

Non-Applicable

La maison n'est pas équipée d'une piscine.

### 3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

5 / 5 (100%)

#### 3.01 - La présence d'amiante est-elle suspectée ?

Aucun problème particulier

Un inventaire amiante déclare que la maison est exempte de toute trace d'amiante



Photo 32

#### 3.02 - La structure présente-t-elle des traces de mérules ?

Aucun problème particulier

Aucune présence de mérule n'a été observée.

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

Aucun problème particulier

Aucune trace de terme observée.

#### 3.04 - Du plomb est-il suspecté dans les tuyauteries ?

Aucun problème particulier

Aucune trace de plomb suspectée.

#### 3.05 - Y a-t-il de l'humidité généralisée au sein du bâtiment ?

Aucun problème particulier

Aucune présence d'humidité observée.

L'utilisation d'un hygromètre est obligatoire, et une photo d'une prise de mesure est demandée.

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

9.5 / 10 (95%)

### MURS & PAREMENTS

3 / 3 (100%)

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

Aucun problème particulier

Aucune déformation anormale de la structure n'a pu être observée.

#### 4.2 - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?

Aucun problème particulier

Aucune fissure ni décalage dans les murs n'ont pu être observés.

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

Aucun problème particulier

Les revêtements muraux sont en excellent état.

Certains des éléments de seuil en Pierre bleue mériraient d'être nettoyés.



Photo 33



Photo 34



Photo 35

### TOITURE

3 / 3 (100%)

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

Aucun problème particulier

Aucun flambement ou faiblesse de la toiture observé.



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

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

Aucun problème particulier

Le revêtement de toiture est en excellent état.

Elle a été complètement rénovée en 2016 et isolée comme en attestent les factures d'entrepreneur.



Photo 40

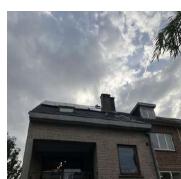


Photo 41



Photo 42

#### 4.6 - Le faïtage, les solins, les garnitures et les cheminées sont-ils en bon état ?

Aucun problème particulier

Voir point précédent.

## SYSTÈME EAUX DE PLUIE

2 / 2 (100%)

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

Aucun problème particulier

Complètement rénovée en 2016 comme en attestent les factures d'entrepreneur.

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

Aucun problème particulier

**4.9 - Y a-t-il un système de récupération des eaux de pluie ?**

Non-Applicable

Aucun système de récupération des eaux de pluie n'est présent.

## CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

1.5 / 2 (75%)

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

Problème(s) mineur(s)

À l'exception du châssis de la chambre du rez-de-chaussée arrière qui a été remplacé en 2006, des deux portes de garage, ainsi que des fenêtres de toiture remplacées lors des travaux de 2016, les châssis datent de la construction et l'information retrouvée dans l'intercalaire métallique les date de 1990.

Tous les châssis sont en profil bois.



Photo 43



Photo 44



Photo 45

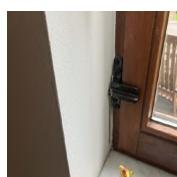


Photo 46

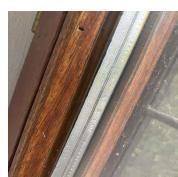


Photo 47



Photo 48

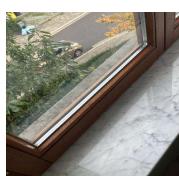


Photo 49

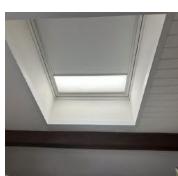


Photo 50



Photo 51

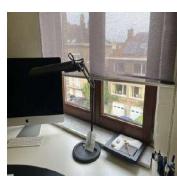


Photo 52

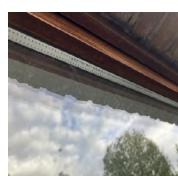


Photo 53

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

Aucun problème particulier



Photo 54



Photo 55



Photo 56

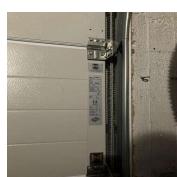


Photo 57

## 5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

25.25 / 26 (97.12%)

### POINTS GÉNÉRAUX

4 / 4 (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

Aucune déformation normale des pièces intérieur n'a pu être observée lors de la visite.

#### 5.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisées dans les murs et plafonds?

Aucun problème particulier

Le bâtiment ne semble atteint d'aucune fissure ou faiblesse structurelle.

#### 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 ?

Aucun problème particulier

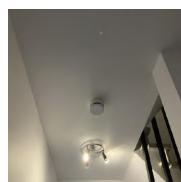


Photo 58



Photo 59

## LIVING / SALON(S)

2.5 / 3 (83.33%)

### Vues d'ensemble

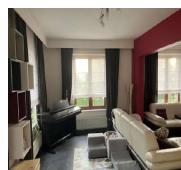


Photo 60



Photo 61

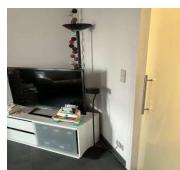


Photo 62



Photo 63

#### 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 ?

Entretien nécessaire

Voir point 4.10

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

Entretien nécessaire

Un feu ouvert se trouve dans le salon, avant toute remise en service il s'agira d'effectuer un ramonage de la conduit de cheminée afin d'éviter des problèmes de refoulement de mauvais tirage ou de feu de cheminée.

Afin d'assurer de meilleures performances ainsi que d'éviter des pertes thermiques l'installation

d'un insert pourrait être judicieux.



Photo 64

## CUISINE

5.75 / 6 (95.83%)

### Vues d'ensemble



Photo 65



Photo 66



Photo 67

**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 ?**

Entretien nécessaire

Voir point 4.10

**5.10 - Les équipements de cuisine (four, taques, frigo, ...) sont-ils fonctionnels et en bon état ?**

Aucun problème particulier

La cuisine est complètement équipée, les appareils sont fonctionnels et en bon état.



Photo 68

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

Aucun problème particulier

## CHAMBRES & DRESSING

3 / 3 (100%)

### Vues d'ensemble



Photo 69



Photo 70



Photo 71



Photo 72



Photo 73



Photo 74



Photo 75



Photo 76



Photo 77



Photo 78

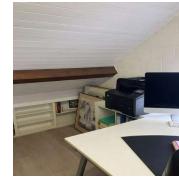


Photo 79

**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

5 / 5 (100%)

### Vues d'ensemble



Photo 80



Photo 81

**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

Le WC est doté d'une ventilation dédiée au travers d'une grille non réglable.

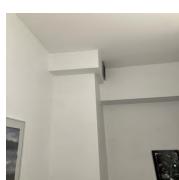


Photo 82

**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

5 / 5 (100%)

### Vues d'ensemble



Photo 83

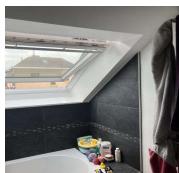


Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90



Photo 91

**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

Les salles d'eau sont dotées de ventilations dédiées au travers d'une grille non réglable.

**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

8.25 / 9 (91.67%)

### HALLS & ESCALIERS

2.5 / 3 (83.33%)

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

Aucun problème particulier



Photo 92



Photo 93

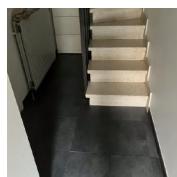


Photo 94

#### 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 ?

Problème(s) mineur(s)

L'une des marches en granito est fissurée entre le rez-de-chaussée et le premier étage. La volée d'escalier suivante est par endroits tachée de ce qui semble être de la colle, sans doute les traces d'un ancien revêtement par de la moquette. Les montants du garde-corps de l'escalier au niveau du palier du grenier ne sont pas fermés par une traverse; cette disposition occasionne un risque d'introduction de parties corporelles entre ces barreaux.



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98

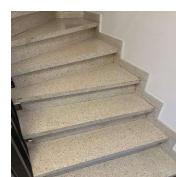


Photo 99



Photo 100



Photo 101



Photo 102



Photo 103

### GRENIER & COMBLES

2.75 / 3 (91.67%)

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier



Photo 104



Photo 105

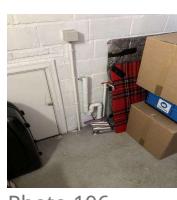


Photo 106



Photo 107

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

Entretien nécessaire

Voir point 4.10

## CAVE

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

Non

## GARAGE INTÉRIEUR

2 / 2 (100%)

**L'habitation dispose-t-elle de garage(s) intérieur(s) ?**

Oui

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

Aucun problème particulier

Le plafond du garage est isolé.



Photo 108

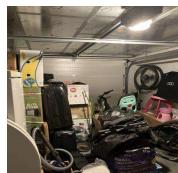


Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113

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

Aucun problème particulier

La porte vers le garage est une porte sécurisée.

**6.12 - Y a-t-il d'autres remarques particulières sur les locaux secondaires et techniques ?**

Aucun problème particulier

Toute la partie arrière du rez-de-chaussée de la maison est un espace pour professions libérales contenant deux pièces et une salle de douche séparée du reste de la maison par une porte sécurisée.

Mise à part l'absence d'une cuisine, ces espaces peuvent presque fonctionner en indépendance.

**Note : La performance des équipements techniques est évaluée dans le Certificat PEB. Les remarques dans ce rapport donnent des informations complémentaires en termes 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, avec remarque(s) problématique(s)

Une facture d'entretien est disponible mais aucune attestation de contrôle périodique n'a été remise lors de la visite.



Photo 114

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

Aucun problème particulier

Une chaudière à condensation gaz a été installée en 2017 dans un espace réservé dans les combles.

Cette chaudière est reliée à des radiateurs et contrôlée par un thermostat sans fil qui se trouve actuellement dans le salon et par une sonde extérieure fixée à la battée extérieure d'une fenêtre du salon côté entrée.



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120



Photo 121



Photo 122



Photo 123

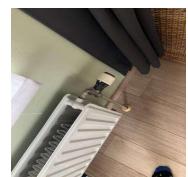


Photo 124

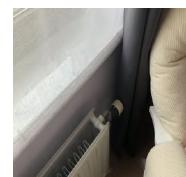


Photo 125



Photo 126



Photo 127

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

Aucun problème particulier

Un ballon d'eau chaude sanitaire relié à la chaudière se trouve dans l'espace du grenier. L'installation est neuve et fonctionnelle.



Photo 128



Photo 129



Photo 130

**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

Un système d'égouttage est présent et fonctionnel.



Photo 131

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

Aucun problème particulier

Tout le système électrique est parfaitement en fonctionnement et en excellent état.



Photo 132

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

Aucun problème particulier

Un adoucisseur se trouve au fond du garage.

Une installation de 9,75kWc de panneaux photovoltaïques se trouve en toiture.

Une borne de recharge de véhicule électrique se trouve contre le mur et est lié à un contrat de leasing, cette borne sera retirée lors du départ des propriétaires actuels.

Une batterie de stockage de l'énergie électrique produite par les panneaux photovoltaïques se trouve dans le garage; le maintien de cet équipement devra faire l'objet d'un accord économique sans quoi le propriétaire actuel se réserve le droit d'en disposer.



Photo 133



Photo 134



Photo 135

## **CONCLUSIONS ET CONSEILS**

### **Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment**

Certaines améliorations en terme de performance énergétique ont déjà été effectuées de par l'isolation de la toiture en 12 cm de polyuréthane, la présence d'une puissante installation de panneaux photovoltaïques ou encore le remplacement de la chaudière en 2017.

Lors de la construction, il a certainement été prévu d'isoler la maison dans la coulisse entre la brique de parement et le mur porteur, il est dès lors peu probable de pouvoir compléter l'isolation depuis cette coulisse.

Il est très certainement indiqué de remplacer les châssis de 1990 par des châssis plus performant. Le mur mitoyen arrière gauche n'est pas bâti et il serait sans doute judicieux d'y appliquer une isolation par l'extérieur sous réserve d'un accord avec le voisin.

La maison pourrait également bénéficier d'une installation performante en terme de ventilation hygiénique double flux avec récupération de chaleur.

---

### **Avis général et conseils de l'inspecteur**

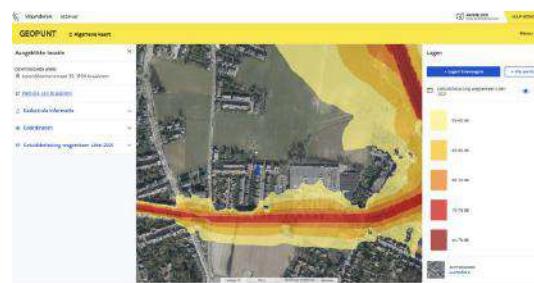
La maison est en excellent état, aucune intervention dans l'immédiat n'est à effectuer si ce n'est éventuellement le remplacement des châssis qui ont un peu plus de 30 ans.

---

## Media summary



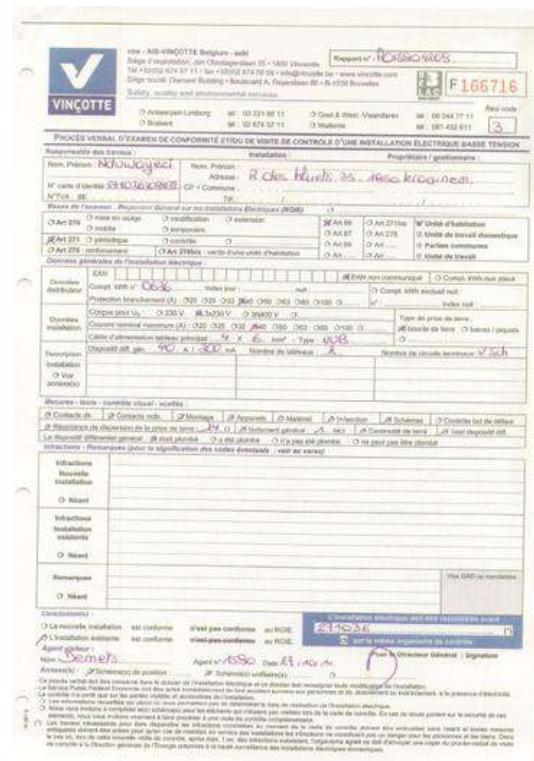
## Photo 1



## Photo 2



### Photo 3



## Photo 4

**BODEMATTTEST**

SAMEN MAKEN WE  
HETTEEN HOOG  
**OVAM**

Vlaamse overheid  
Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij  
Stationstraat 10  
2800 MECHELEN  
T 010 284 284  
F 015 203 275  
[www.ovam.be](http://www.ovam.be)

Hà-Nam Truong  
Korenblomenstraat 35 /  
1950 Kraainem

uw bericht van: 23.09.2023  
uw kenmerk: WP\_2023092310011  
bijlagen:  
Mechelen 23.01.2023  
dossiernummer:

afdeling: Bodembescher  
contactpersoon: Info@OVS/284 438  
ons kenmerk: 20230133645  
samenstellingnummer: 2403013010

**1 KADASTRALE GEGEVENS**  
datum toestand op: 01.01.2023  
afdeling: 22000 KRAAINEM  
straat + nc : KORENBLOEMENSTRAAT 35  
sectie : B  
nummer : 0060/00H000  
Verder 'deze grond' genoemd.

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTTEST**  
Dit grond is niet opgenomen in het grondinformatieregister.

**2.0 EXTRI-INFORMATIE:**  
Meer informatie over de aankondiging van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no-regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervulling>.

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS:**  
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

**2.2 UITSpraak over de bodemkwaliteit:**  
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

**2.3 BUKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN:**  
Er zijn geen gebruiksaanwijzen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er per jaar vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.



Photo 5



Photo 7

Photo 6



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 19



Photo 18



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



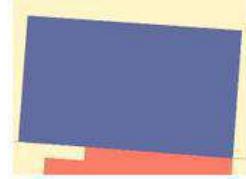
Photo 29



Photo 30

**Asbestinventarisatietest**  
Korenblomenstraat 35, 1950 Kraainem

Asbestnummer : 20230507-0000244.000  
Uitgegeven op : 07.05.2023  
Geldig tot : 07.05.2033

Eindconclusie volgens de wetgeving:  
**Asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0	0	0
Asbestmateriaal	Beperkingen	Uitsluitingen

In de [toelichter](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen.



Photo 31

Photo 32



Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39

The Roof Company SPRL  
Tous travaux de toitures et bardage  
0110 commune d'Alemburg  
1189 Bruxelles  
Tel. 02 343 23 15  
Fax 02 733 06 79  
E-mail : [baquout@skynet.be](mailto:baquout@skynet.be)

RPM Bruxelles  
no Entreprise 0876 519 516  
Foris BNP : 0862 0016 7061 - BIC GEBA BE 88  
INQ : 0881 3102 7052 9524 - BIC BBBU BE 88  
Enregistrement 03.15.1.

Bruxelles, le 18 novembre 2016

M. & Mme Leroy  
35 rue des Bleus  
1950 Kraainem

Décompte des travaux rénovation & isolation extérieure de la toiture  
sur base de notre devis du 31-08-2016

Unité	QT	PU	Devis	Réalisé
Installation charpente				
1 Installation charpente		soit/		
2 Autorisation parking & taxes diverses, formalités : à charge du client			Si nécessaire	
3 Électricité, eau & toilette : à charge du client				
Echafaudages et mesures de sécurité				
4 Echafaudages tubulaires normes EN 12810 & 12813		soit/		
4 -> posés au sol devant chaque façade, hauteur bas de versant = 100 cm				
Démontage toit en tuiles				
5.1 Démontage couverture tuiles & évacuation	m2	94,30	€ 14,00	
5.2 Evacuation d'une ancienne isolation éventuelle		94,30	€ 3,00	€ 282,90
5.2 -> peut être laissée en place si intégrité ok et valeur R < 50% de la nouvelle isolation				
5.3 -> en quantité présumée à justifier				
5.3 Petits travaux éventuels de raprage des têtes de murs : en règle				
5.3 -> concerne tout des murs sur pignons				

Photo 40



Photo 41

Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

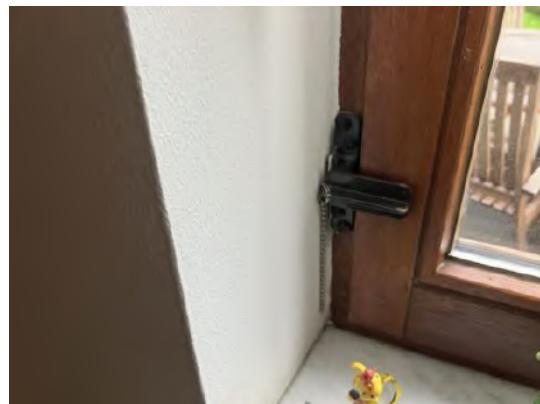


Photo 46



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

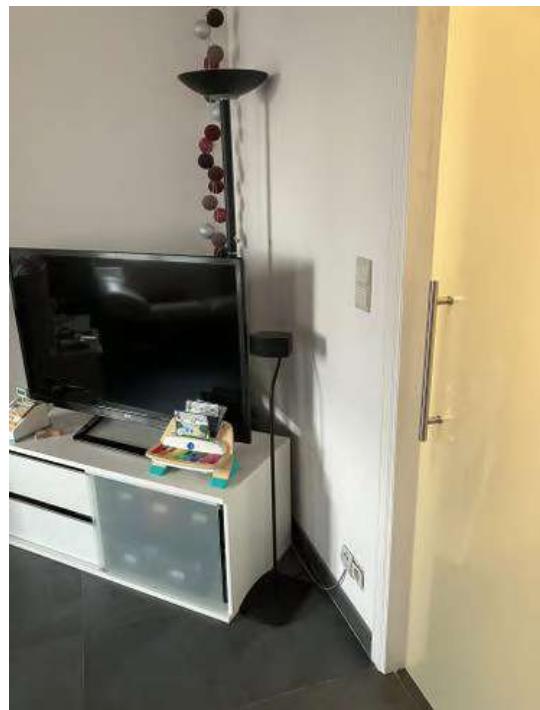


Photo 62



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

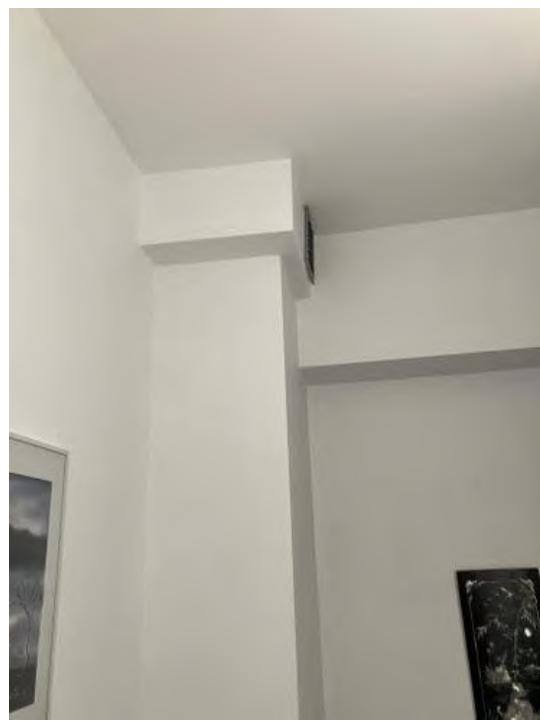


Photo 82



Photo 83



Photo 84



Photo 85



Photo 86



Photo 87



Photo 88

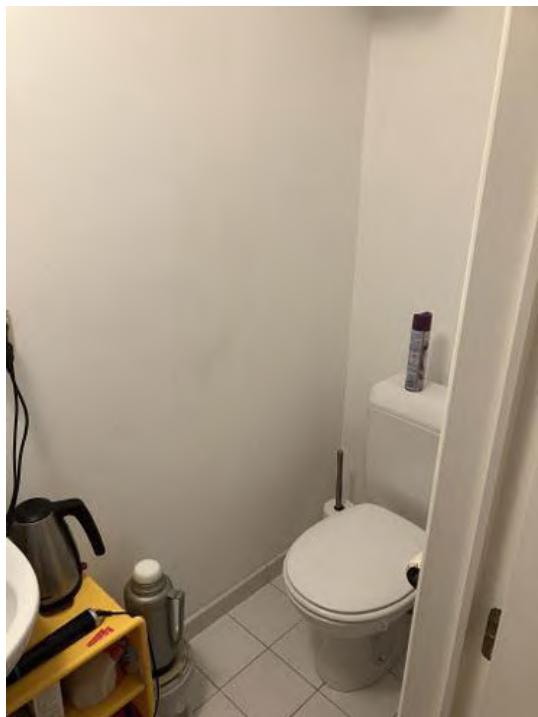


Photo 89



Photo 90

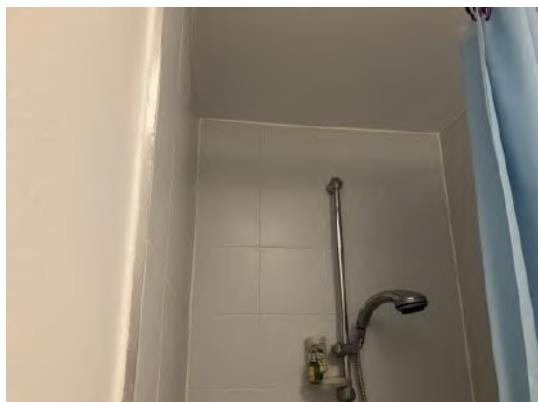


Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95



Photo 96



Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100

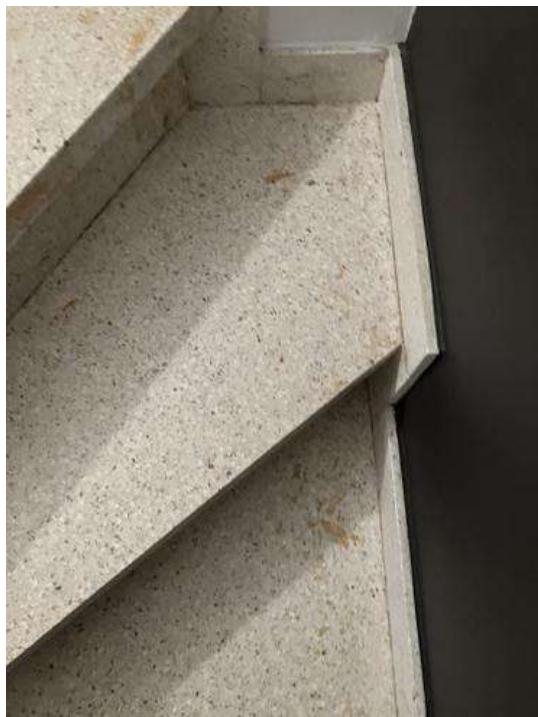


Photo 101



Photo 102



Photo 103



Photo 104



Photo 105

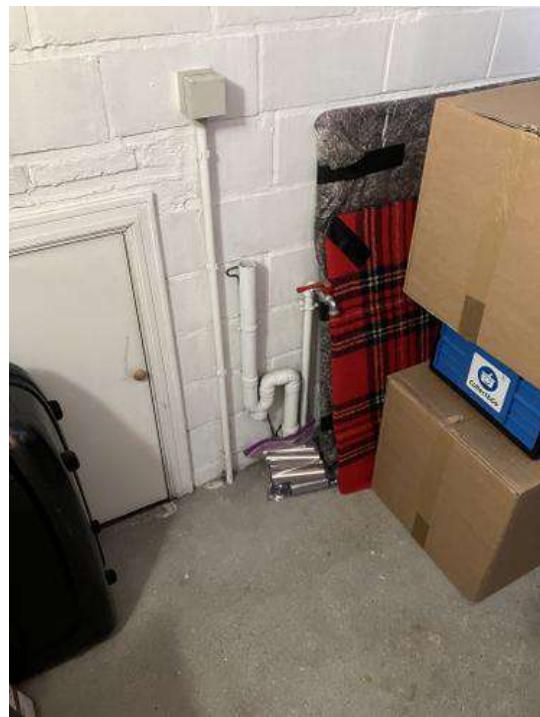


Photo 106



Photo 107



Photo 108

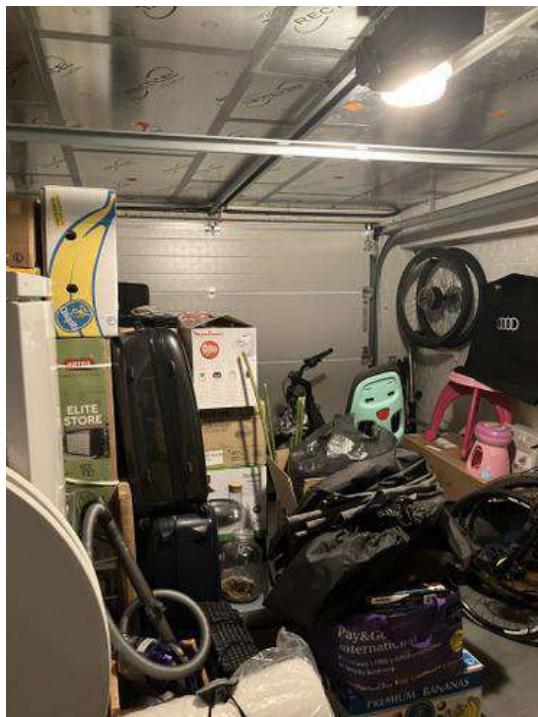


Photo 109



Photo 110



Photo 111



Photo 112



Photo 113



Photo 115

**FACTURE**

Numéro de facture: 023-73  
Date de facturation: 29.03.2023  
Échéance: 05.04.2023

*[Signature]*

**IDEAL S.C.D. Sprl**  
Alexandre Boone  
Chaussée de Stockel 247  
1200 Bruxelles  
0475654965  
027677765  
idealscd@gmail.com  
www.ideal-scd.com

**Pascal Leroy**  
Rue des Oliviers 35  
1930 Marcinelle

Contrôle périodique chaudière Gaz:  
**Rue des Blaett 35**  
**Chaudière Vaillant**

Ax Saint-Géry  
Chaudière Vaillant

Attestation envoyée par mail.

Prochain contrôle à réaliser à partir du 24/03/2025.

Description	Date	Qte	Unité	Prix unitaire	TVA	Montant
Contrôle périodique chaudière gaz	29.03.2023	2,00	forfait	165,00 €	6,00 %	39,80 €
					Total HTVA:	330,00 €
					TVA 6,00 %	19,80 €
					Total TVAC:	349,80 €

Conditions de paiement: 7 jours  
Communication structurée: 064/005749957\*\*\*

---

**IDEAL S.C.D. Sprl**  
Chaussée de Stockel 247  
1200 Bruxelles  
Numéro de TVA: BE0831376783

**Contact:**  
Alexandre Boone  
0475654965  
027677765  
idealscd@gmail.com  
www.ideal-scd.com

**Moyens de paiement:**  
Banque: KBC  
SWIFT/BIC: KREOBEBB  
IBAN: BE1734032756524

1/2

Photo 114



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120

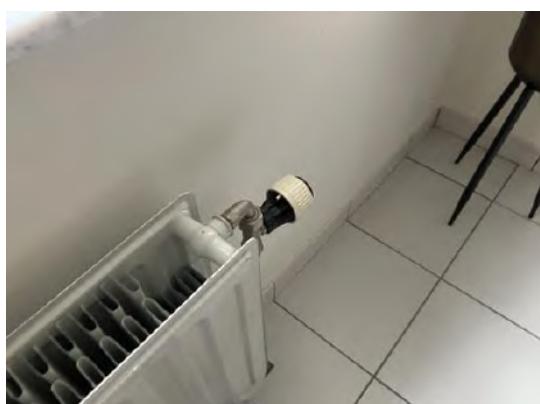


Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124



Photo 125



Photo 126



Photo 127



Photo 128



Photo 129



Photo 130



Photo 131



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135