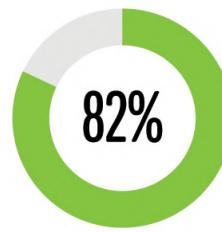




SCORE IMMOPASS



Habitation inspectée



Fond Thirion, 37 - 1410 Waterloo

En date du
29/03/2023

[>> Accédez au Rapport Interactif](#)



SITUATION URBANISTIQUE

(Zone inondable, zone acoustique, plan de secteurs, permis d'urbanisme, ...)



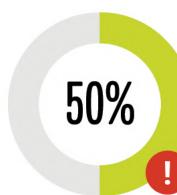
CERTIFICATIONS OBLIGATOIRES

(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, ...)



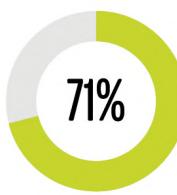
PIÈCES DE VIE

(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

Lorenzo Raschella - 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 **29/03/2023**

Logement inspecté

Fond Thirion, 37 - 1410 waterloo

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

La maison est relativement saine mais la toiture nécessite néanmoins selon nous d'être refaite afin de correspondre aux standards actuels. Tout est comme à l'origine (1962) et un budget relativement important sera nécessaire si on veut en faire une maison correspondant aux normes d'isolations actuelles.

Conseils généraux en terme de performances énergétiques du bâtiment :
Isoler la toiture Isoler les murs Changer le système de chauffage et de production d'eau chaude

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)

3677 / Fond Thirion, 37 - 1410 waterloo

Complete

Score

82.33%

Numéro de dossier

3677

Visite réalisée le

29.03.2023 14:00 CEST

Inspecteur agréé ImmoPass

Lorenzo Raschella

Adresse du bâtiment

Fond Thirion, 37 - 1410 waterloo

INFORMATIONS DU BÂTIMENT

Type du bâtiment

Maison 4 façades

Année de construction / rénovation

1963

1a. INFORMATIONS URBANISTIQUES

100%

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

Habitation

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 - 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, avec remarque(s) problématique(s)

Voir rapport réception électrique

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 ?

Non-Applicable

Cuve de 2.500 litres

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

Disponible, sans remarque particulière

Le bien n'est pas repris en zone problématique à la BDES.

2. EXTÉRIEURS, ABORDS & PLANTATIONS

94.44%

Vues d'ensemble



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

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

Aucun problème particulier

ABORDS

83.33%

**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

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

Problème(s) mineur(s)

Nous avons constater que le muret à l'arrière n'a aucune protection contre l'humidité des terres. Nous pouvons constater une dégradation du muret et de son parement dû à l'humidité de ces terres. Nous conseillons de prévoir côté terre une membrane étanche et un Platon de protection. Côté intérieur, décaper le mur, refaire les joint et utiliser une peinture pour mur extérieur respirante.



Photo 5



Photo 6

PLANTATIONS

100%

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

Aucun problème particulier



Photo 7



Photo 8

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

Aucun problème particulier

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

Non

STRUCTURES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

Faire un démoussage de la terrasse et un nettoyage des joints, mais c'était prévu par le propriétaire actuel.



Photo 9



Photo 10

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

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

Non-Applicable

3. PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

50%

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

Problème(s) suspecté(s)

Présence d'amiante suspectée au droit des isolations des tuyauteries de chauffage.
Vérifier au niveau de la cuve à mazout

Nous recommandons un inventaire amiante avant travaux.



Photo 11



Photo 12

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) suspecté(s)

Nous pouvons voir des traces de passage d'insectes xylophages dans les bois de charpentes.
Attention notamment aux fissures longitudinales dans les poutres en bois qui peuvent être le signe d'un délitement du bois. Pas de poussières visibles lors de notre passage, c'est peut-être un phénomène plus ancien vu l'âge de l'habitation.

La toiture devant être refaite, nous recommandons d'examiner la charpente et au minimum de la traiter lors des travaux de toiture.



Photo 13



Photo 14

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

Problème(s) suspecté(s)

Vérifier les anciennes canalisations d'eaux. Nous conseillons en cas de rénovation de remplacer les anciennes canalisations rouillées par de nouvelles canalisations en PVC.

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

Problème(s) avéré(s)

Petit problème d'humidité au droit des caves mais normale pour une construction de 1965 dont les caves sont semi-enterrées. Les murs contre terres emmagasinent l'humidité qui ressort au niveau du parement intérieur via la dégradation de peinture et du salpêtre.

Un nettoyage complet des murs et une remise en peinture des caves sera déjà suffisant si les caves ne sont pas occupées. Attention surtout à prévoir une bonne ventilation des caves.

La toiture n'est plus tout à fait étanche (v. rubrique toiture)



Photo 15



Photo 16



Photo 17

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

4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

81.82%

MURS & PAREMENTS

100%

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

A terme nous conseillons néanmoins de penser à isoler les murs par l'extérieur afin de correspondre aux normes actuelles en matière d'isolation.

TOITURE

33.33%

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

Aucun problème particulier

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

Problème(s) majeur(s)

Pas de sous-toiture en-dessous des tuiles qui ne sont pas 100% étanche. L'humidité passe à travers et l'isolation assez ancienne en laine de verre a sûrement déjà perdu beaucoup de son pouvoir calorifique. Nous conseillons une réfection complète du toit afin de fermer correctement l'habitation et le rendre conforme aux exigences actuelles en matière d'isolation. Il faut compter un budget de l'ordre de 300 euros/m² pour la réalisation d'une nouvelle toiture isolée. Des primes sont disponibles pour ce type de travaux.

A divers endroits, nous avons relevé des pourcentages d'humidité dans le bois de plus de 30% alors qu'en théorie il ne devrait jamais dépasser 18%.

Attention, en cas de rénovation complète de la toiture, il faut penser à ce qu'un jour un isolant pourrait être posé par l'extérieur, nous préconisons de prévoir un débordement permettant au minimum de venir avec une isolation de 14cm + 2cm en parement extérieur. En prévoyant directement ces travaux futurs, cela limitera les interventions au moment d'éventuels travaux de façade.



Photo 18

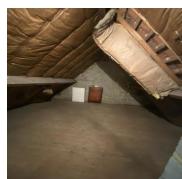


Photo 19



Photo 20

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

Problème(s) majeur(s)

A refaire en même temps que la toiture.

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

100%

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

Aucun problème particulier

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 ?

Aucun problème particulier

Présence d'une citerne EP de 3.000 litres.

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

100%

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

Aucun problème particulier

Les châssis sont bien entretenus même si relativement ancien. Des doubles vitrages ont été posés sur les châssis d'origine.

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

Aucun problème particulier

Porte d'origine plus aux normes en matière d'isolation mais pas de problème particulier.

5. PIÈCES DE VIE INTÉRIEURES

89.42%

POINTS GÉNÉRAUX

87.5%

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 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles 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 ?

Problème(s) mineur(s)

Placer des détecteurs à chaque étage.

LIVING / SALON(S)

83.33%

Vues d'ensemble



Photo 21



Photo 22

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

Aucun problème particulier

Toutes les finitions sont très anciennes et probablement à refaire au goût du jour.

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

Problème(s) mineur(s)

Le bois du châssis arrière a été endommagé comme gratté par un animal. A minima le châssis doit être poncé. Budget - de 500 euros



Photo 23

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

Aucun problème particulier

CUISINE

87.5%

Vues d'ensemble



Photo 24

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

Aucun problème particulier

Toutes les finitions sont très anciennes et probablement à refaire au goût du jour.

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

Tous les électro-ménagers sont assez ancien et il faudra probablement installer une nouvelle cuisine avant d'emménager dans la maison.

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 ?

Problème(s) mineur(s)

Les canalisations sont assez anciennes. Nous recommandons de poser de nouvelles canalisations au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

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

Entretien nécessaire

Tout le mobilier de cuisine est assez ancien et il faudra probablement installer une nouvelle cuisine avant d'emménager dans la maison.

CHAMBRES & DRESSING

100%

Vues d'ensemble



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

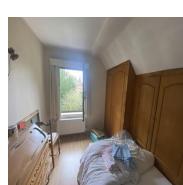


Photo 30

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

Aucun problème particulier

Tous les murs étaient un peu crus lors de notre passage. Le degré d'humidité était un peu élevé du fait qu'il pleuvait et que la maison a été insuffisamment chauffée ces dernières semaines. Il faut veiller à garder une température minimale de 16 degrés en chauffant si nécessaire les pièces de vie. Le taux d'humidité redescendra et pour le reste la maison nous apparaît saine.

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

90%

Vues d'ensemble

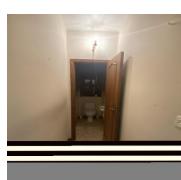


Photo 31



Photo 32

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) ?

Problème(s) mineur(s)

La maison est fort peu isolée et le WC comprend une fenêtre. Une ventilation n'est pas nécessaire pour le moment mais elle deviendra obligatoire en cas d'isolation de l'enveloppe.

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

Aucun problème particulier

A changer au fur et à mesure.

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

Aucun problème particulier

Sanitaire relativement ancien mais en bon état.

SALLE(S) DE BAIN / DOUCHE

90%

Vues d'ensemble



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) ?	Problème(s) mineur(s)
La maison est fort peu isolée et la SDB comprend une fenêtre. Une ventilation n'est pas nécessaire pour le moment mais elle deviendra obligatoire en cas d'isolation de l'enveloppe.	
5.25 - Les plomberies et équipements sanitaires présentent-ils des défauts de fonctionnement, d'humidité ou de rouille ?	Aucun problème particulier
La maison est fort peu isolée et le WC comprend une fenêtre. Une ventilation n'est pas nécessaire pour le moment mais elle deviendra obligatoire en cas d'isolation de l'enveloppe.	
5.26 - Les mobiliers sanitaires sont-ils correctement fixés et dans un bon état général ?	Aucun problème particulier
Mobilier sanitaire relativement ancien mais en bon état.	

6. LOCAUX SECONDAIRES & TECHNIQUES

68.18%

HALLS & ESCALIERS

100%

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

Aucun problème particulier

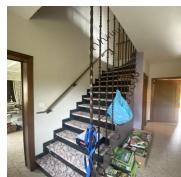


Photo 34

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

25%

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

Problème(s) majeur(s)

Déjà mentionné par ailleurs, la toiture est à refaire et le bois de charpente devra être au minimum traité. Voir si la charpente actuelle pourra supporter le poids d'une nouvelle toiture avec isolation et éventuellement panneaux solaires. Celle-ci devra peut-être partiellement être renforcée.



Photo 35

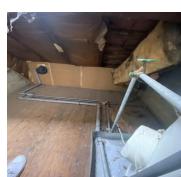


Photo 36

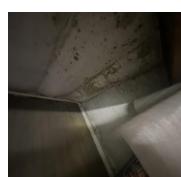


Photo 37

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

Problème(s) mineur(s)

Toiture pas 100% étanche - voir par ailleurs

Tous les panneaux sous les isolants sont remplis de traces de moisissures.

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

Non-Applicable

CAVE

66.67%

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

Oui

6.7 - La cave présente-t-elle des problèmes anormaux d'humidité et de moisissure ?

Problème(s) mineur(s)



Photo 38



Photo 39



Photo 40

6.8 - La cave est-elle suffisamment ventilée ?

Problème(s) mineur(s)

Les caves sont actuellement suffisamment ventilée de part le manque d'étanchéité et d'isolation des cloisons et des châssis. De plus elles sont en communication avec la porte de garage qui est également une source régulière de ventilation.

Attention néanmoins en cas de remplacement de ces châssis de prévoir une ventilation suffisante des caves!

6.9 - Les murs de soutènement ou murs porteurs présentent-ils des fissures ou des faiblesses visibles ?

Aucun problème particulier

GARAGE INTÉRIEUR

50%

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

Oui

Le garage est en connexion directe avec les caves. Les mêmes remarques sont applicables au garage qu'aux caves.



Photo 41

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

Problème(s) mineur(s)

Voir caves

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

Problème(s) mineur(s)

Un vitrage est fêlé sur la fenêtre latérale.

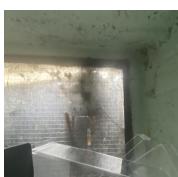


Photo 42

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

Aucun problème particulier

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

71.43%

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, sans remarque particulière

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

Problème(s) mineur(s)

La chaudière actuelle est au mazout et relativement ancienne 1985. Elle est loin de présenter les rendements des chaudières actuels. Nous conseillons de revoir le système de chauffage à relativement court terme en fonction des travaux est de l'isolation qui sera faite à la maison.

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

Problème(s) mineur(s)

Actuellement 2 boilers indépendant sont utilisés pour l'eau chaude sanitaire et aucun n'est raccordé à la chaudière. Nous conseillons de modifier cela au moment du changement de chaudière afin d'optimiser la production d'eau chaude sanitaire.

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

Présence d'une citerne d'eaux pluviales de 3.000 litres mais pas vraiment utilisée pour réduire les consommations d'eau.

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

Problème(s) majeur(s)

L'ensemble de l'installation électrique est vétuste et doit être entièrement refaite. Voir remarque sur le contrôle électrique.

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

Non-Applicable

CONCLUSIONS ET CONSEILS

Conseils généraux en termes de performances énergétiques du bâtiment

Isoler la toiture
Isoler les murs
Changer le système de chauffage et de production d'eau chaude

Avis général et conseils de l'inspecteur

La maison est relativement saine mais la toiture nécessite néanmoins selon nous d'être refaite afin de correspondre aux standards actuels.

Tout est comme à l'origine (1962) et un budget relativement important sera nécessaire si on veut en faire une maison correspondant aux normes d'isolations actuelles.

Media summary



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8

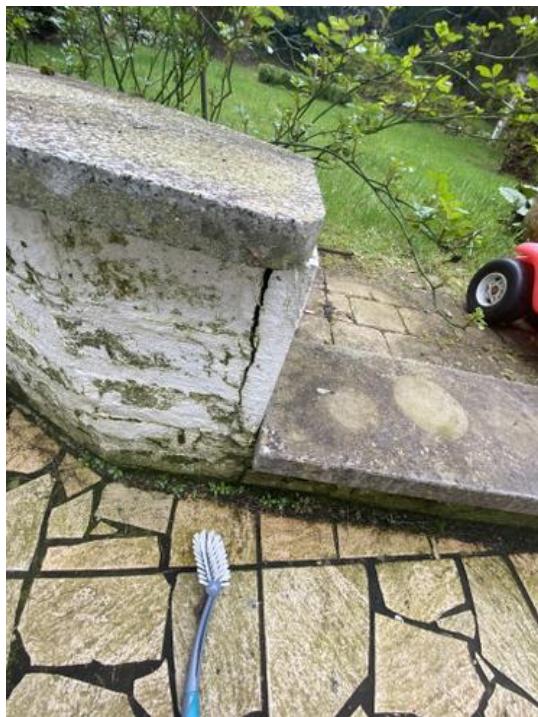


Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

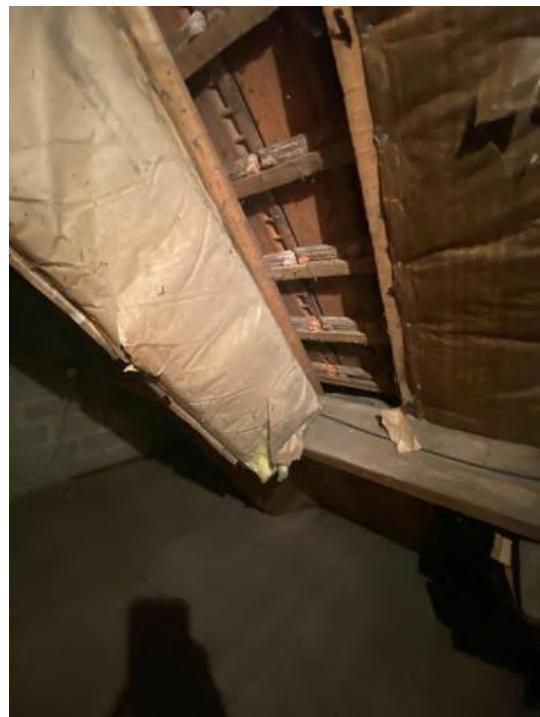


Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29



Photo 30

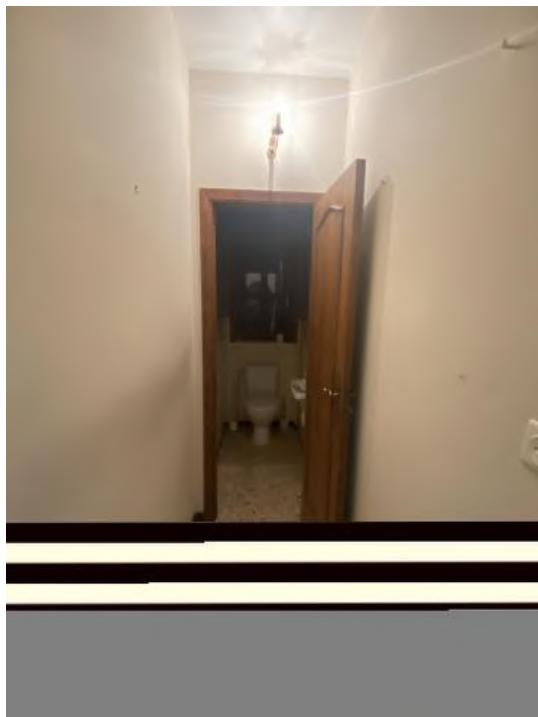


Photo 31



Photo 32



Photo 33

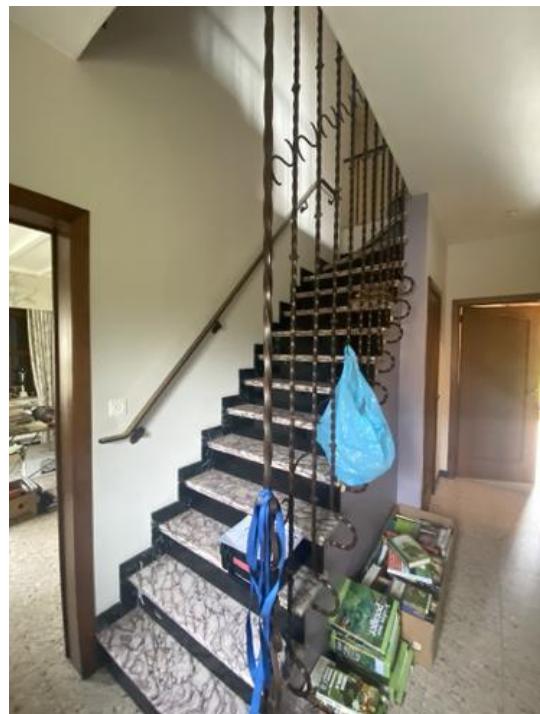


Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40

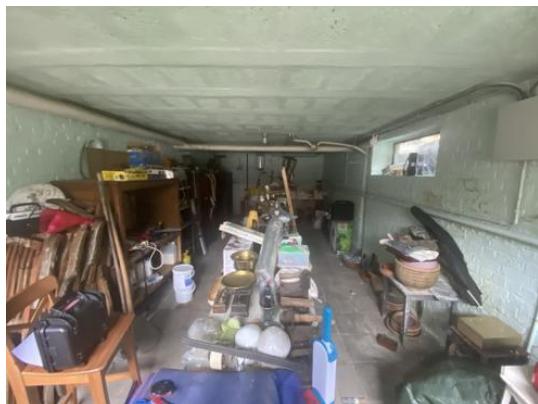


Photo 41



Photo 42