



AUDIT TECHNIQUE

[>> Accédez au
Rapport Interactif](#)

ACP Everna - Code S046

Dossier n° 1970

Date : 20/09/2021

**AUDIT TECHNIQUE
DES IMMEUBLES**

**CAHIER DES CHARGES
ET ANALYSE DES DEVIS**

**SUIVI DES TRAVAUX
PAR UN ARCHITECTE**

Le contrôle technique de l'immobilier.

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

PAGE DE SYNTHÈSE

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

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

EXEMPLE

CONTENU DU RAPPORT D'AUDIT TECHNIQUE

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

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

REMARQUES IMPORTANTES

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

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

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

SYNTHÈSE DES POINTS D'ATTENTION & ESTIMATIONS BUDGÉTAIRES

ACP Everna - Code S046	
Rapport interactif accessible via ce lien	Date 20/09/2021

Le détail des points est présent dans le rapport

#	Points d'attention relevés lors de l'audit technique	Urgence	Estimation budgétaire
1	1.2 - Abords et accès - La route et les trottoirs sont-ils en bon état ?	< 2 ans	< 1.000 €
2	1.5 - Abords et accès - Le système de drainage / égouttage est présent et fonctionnel ?	< 5 ans	< 1.000 €
3	1.8 - Abords et accès - Les structures (barrières, murs de retenues, local poubelle, ...) sont-elles en bon état ?	< 5 ans	[1.000 € - 5.000 €]
4	1.10 - Abords et accès - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure de l'immeuble ?	< 2 ans	< 1.000 €
5	2.2 - Enveloppe / toiture - Y a-t-il des fissures ou des décalages dans les murs ?	< 2 ans	[20.000 € - 30.000 €]
6	2.3 - Enveloppe / toiture - Les parements et revêtements muraux sont-ils en bon état ?	< 5 ans	/
7	2.8 - Enveloppe / Système eaux de pluie - L'évacuation des eaux se fait-elle de manière adéquate et éloignée de la structure ?	< 2 ans	A voir avec le voisin
8	2.10 - Chassis & portes- Les portes extérieures sont-elles sécurisées et en bon état ?	< 2 ans	[1.000 € - 5.000 €]
9	3.7 - Hall(s) d'entrée - Y a-t-il d'autres constatations particulières pour le(s) hall(s) d'entrée ?	< 2 ans	/
10	3.8 - Hall(s) et escaliers - Les sols, murs et plafonds présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?	< 5 ans	[1.000 € - 5.000 €]
11	3.22 - Parkings intérieurs - Y a-t-il des constatations particulières pour les parkings intérieurs ?	< 2 ans	/
12	4.3 - Unités privatives - Les pièces de vie respectent-elles des conditions de salubrité suffisantes ?	< 10 ans	/
13	4.4 - Unités privatives - Y a-t-il des infiltrations d'eau et/ou une humidité anormale dans les unités privatives ?	< 5 ans	< 1.000 €
14	5.2.5 - Les chaudières individuelles vont-elles être soumises à une transition vers des chaudières à condensation ? Des complications sont-elles à prévoir au niveau des tubages en cheminée ?	< 2 ans	[1.000 € - 5.000 €]
15	6.2 Constatation particulière: Efflorescences maçonnerie	< 5 ans	/

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

ImmoPass Syndic - FR

1970 / ACP Everna - Code S046

Complete

0.1 - Numéro de dossier	1970
0.2 - Visite ayant eu lieu le	20 Sep 2021 09:30 CEST
0.3 - Inspecté par	Hélène Serrier - The Crispy Architect
0.4 - Adresse de l'immeuble	38-40, rue Adolf de Brandt à 1140 Evere
0.5 - Nom de l'ACP	ACP Everna - Code S046
0.6 - État de l'immeuble	En cours d'utilisation
0.7 - Photo de l'immeuble	
 <p>Photo 1</p>	
0.8 - Descriptif de l'immeuble	
<p>Il s'agit d'un immeuble composé d'un rdc + 4 étages. Le sous-sol est occupé par les caves, les locaux techniques et le parking. Le jardin arrière, en intérieur d'ilot, est accessible depuis le sous-sol via un escalier et une rampe couvertes. Les façades sont principalement revêtues de briques de teinte claire et de panneaux en métal ; le rez-de-chaussée en façade avant est revêtu de pierre bleue. Les balcons côté jardin sont en béton apparent. Tous les châssis sont en alu de teinte gris anthracite.</p>	
0.9 - Année de construction / rénovation	
<p>Il est mentionné sur la plaquette de l'ascenseur que le bâtiment a été construit en 2011. Note : le syndic ayant expliqué que la garantie décennale était encore en cours, nous supposons donc que la réception des travaux a été faite après 2012.</p>	
0.10 - Nombre d'étages hors-sol	5
Rez + 4 niveaux	
0.11 - Nombre de niveaux en sous-sols	1
0.12 - Des caves ou combles non-aménagés sont-ils présents ?	Non
0.13 - L'immeuble dispose-t-il au moins d'un ascenseur ?	Oui

0.14 - L'immeuble est-il composé de toiture terrasse ou toiture végétalisée devant supporter un poids élevé ?

Oui

L'immeuble est surmonté d'une toiture végétalisée mais de type extensive, donc le poids supporté n'est pas élevé. Au rez-de-chaussée, le jardin en intérieur d'ilot est en partie supporté par la toiture du parking souterrain. Cette dernière connaît des problèmes d'infiltrations (voir point 2.2)



Photo 2



Photo 3



Photo 4

0.15 - L'immeuble dispose-t-il d'aménagements extérieurs conséquents (murs d'enceinte, structures annexes...) ?

Non

0.16 - De manière générale, comment qualifier la finition intérieure et extérieure de l'immeuble ?

Standard

0.17 - L'immeuble est-il uniquement composé d'unités de logement résidentiel ?

Non

0.17.2 - Si commerces, proportion affectée de l'immeuble

1-10%

Il y a une garderie et un cabinet dentaire au rez-de-chaussée de l'immeuble.

1. ABORDS & ACCÈS

Vues d'ensemble



Photo 5

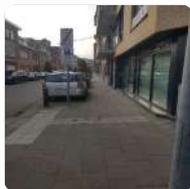


Photo 6



Photo 7

ACCÈS & SITUATION

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

Aucun problème particulier

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

Action < 2ans - [moins de 1.000€]

Le bâtiment est situé dans une rue calme où les trottoirs sont larges et bien entretenus. Les eaux de ruissellement sont bien drainées vers les caniveaux.

Les occupants mentionnent cependant un problème récurrent concernant les grilles d'aération provenant du sous-sol et donnant sur le trottoir. Ces grilles, amovibles, sont systématiquement volées par des passants, laissant alors des trous pouvant être bouchés par des feuillages ou divers débris provenant de la voie publique.

La copropriété a demandé que des nouvelles grilles verrouillables soient placées.



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12

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

Aucun problème particulier

ABORDS

1.4 - Y a-t-il des eaux stagnantes en contact avec le bâtiment ?

N/A

1.5 - Le système de drainage / égouttage est-il présent et fonctionnel ?

Action < 5ans - [moins de 1.000€]

On note bien la présence d'acodraïns dans la cour intérieure et les eaux de ruissellement sont bien drainées. A noter cependant qu'il serait intéressant de placer des filtres sous les grilles pour éviter que d'éventuelles feuilles ou autres éléments encombrant les acodraïns. (contrôler régulièrement cela et démonter les grilles pour nettoyer le conduit si besoin)

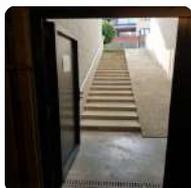


Photo 13



Photo 14

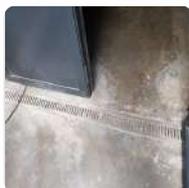


Photo 15



Photo 16

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

Aucun problème particulier

1.7 - Les aires extérieures de parkings sont-elles en bon état ?

N/A

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

Action < 5ans - [1.000 - 5.000€]

La rampe et les escaliers donnant accès au jardin depuis le sous-sol sous situés sous un abri extérieur composé de blocs de béton apparents. Les murets situés à l'extrémité de l'escalier et sur lesquels sont fixées les mains-courantes semblent flamber et il serait utile de les remettre d'aplomb - Note : ces murets auraient idéalement dûs être érigés dans la continuité du calepinage des murs contigus.



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20

PLANTATIONS

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

Aucun problème particulier



Photo 21



Photo 22



Photo 23

1.10 - Des arbres ou plantes grimpantes sont-ils en contact de manière problématique avec la structure de l'immeuble ?

Action < 2ans - [moins de 1.000€]

Attention à la propagation du lierre le long de la gouttière et de la descente d'eaux pluviales ; il serait utile de limiter son évolution car il pourrait obstruer l'évacuation des eaux.



Photo 24



Photo 25

2. ENVELOPPE DE L'IMMEUBLE

Vues d'ensemble



Photo 26



Photo 27



Photo 28

MURS & PAREMENTS

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

Aucun problème particulier

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

Action < 2ans - [20.000 - 30.000€]

Les propriétaires présents lors de la visite ont fait part des problèmes d'infiltrations au niveau de la poutre donnant sur le parking souterrain ainsi qu'au niveau d'un hourdis en béton au-dessus de l'emplacement n°18.

Selon analyse sur place et après consultation des plans fournis, il s'agit d'une poutre structurelle supportant la façade arrière du bâtiment et en contact avec le complexe de toiture végétalisée du jardin.

Cette toiture doit idéalement être composée des différentes couches illustrées dans l'image ci-jointe. Non seulement une membrane d'étanchéité doit être prévue pour protéger la couche structurelle en béton mais il est également fortement recommandé (voir obligatoire) de prévoir une couche de protection anti-racines entre la couche drainante du jardin et l'étanchéité.

Il est probable que les infiltrations apparues au plafond du parking proviennent de défauts au niveau d'une de ces couches. Un sondage au niveau du raccord façade arrière/ complexe de toiture serait utile pour déterminer la cause du problème. A noter que la terrasse réalisée par l'occupant du studio au rez-de-chaussée arrière devra être démontée en partie pour cela.



Photo 29

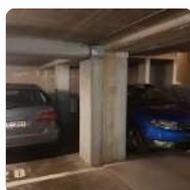


Photo 30

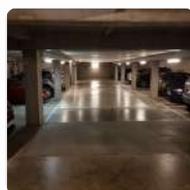


Photo 31

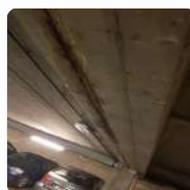


Photo 32

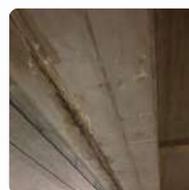


Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37



Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41

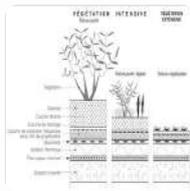


Photo 42

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

Action < 5ans - [Pour mémoire]

Plusieurs joints sont défectueux au niveau des briques de parement. Il serait conseillé de réparer cela pour éviter des infiltrations au coeur des murs lors d'intempéries (risque d'éclat des briques en cas de gel)



Photo 43



Photo 44



Photo 45



Photo 46



Photo 47

TOITURE

2.4.0 - La toiture a-t-elle pu être inspectée de manière sécurisée ?

Non, et aucun problème particulier



Photo 48



Photo 49



Photo 50



Photo 51

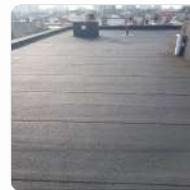


Photo 52



Photo 53

SYSTÈME EAUX DE PLUIE

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

Aucun problème particulier



Photo 54



Photo 55



Photo 56



Photo 57

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

Action < 2ans - [Pour mémoire]

Il apparaît que la descente d'eaux pluviales du voisin côté Avenue Notre-Dame rejette ces eaux dans la gouttière de l'immeuble, ce qui constitue une infraction, chaque bâtiment devant récupérer ses propres eaux à l'intérieur de sa parcelle. A discuter avec le voisin.



Photo 58

CHÂSSIS & PORTES EXTÉRIEURES

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

Aucun problème particulier



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62

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

Action < 2ans - [1.000 - 5.000€]

Les propriétaires présents lors de la visite ont fait part du problème touchant le mécanisme d'ouverture de la porte d'entrée : l'ouvrant de cette porte ne rentre plus dans la partie fixe et la porte est gauchie. Il serait nécessaire de remplacer cette porte et d'éventuellement prévoir un système de poignée plus solide pour compenser son poids.



Photo 63



Photo 64



Photo 65



Photo 66

BALCONS

2.11 - La structure portante des balcons est-elle en bon état ou présente-t-elle des faiblesses ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

ISOLATION DU BÂTIMENT

2.17 - Y a-t-il des constatations particulières sur l'isolation de la toiture ?

Aucun problème particulier

2.18 - Y a-t-il des constatations particulières sur l'isolation des parois verticales ?

Aucun problème particulier

3. ESPACES COMMUNS

HALL(S) D'ENTRÉE

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

Aucun problème particulier



Photo 67



Photo 68



Photo 69

3.2 - Les peintures sont-elles dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

3.3 - Le revêtement de sol est-il dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier



Photo 70

3.4 - Les luminaires sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 71



Photo 72

3.5 - Les boîtes aux lettres sont-elles sécurisées et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 73

3.6 - Le système de video-parlophonie est-il fonctionnel et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 74

3.7 - Y a-t-il d'autres constatations particulières pour le(s) hall(s) d'entrée ?

Action < 2ans - [Pour mémoire]

Le boîtier situé dans l'entrée n'a été remplacé de manière soignée ni sécuritaire. A remédier.



Photo 75

HALL(S) ET ESCALIERS

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

Action < 5ans - [1.000 - 5.000€]

On remarque la présence de fissures au niveau des murs des halls communs. Cela est probablement dû aux mouvements subis par l'immeuble (travaux avoisinants, circulations automobiles) Faire appel au bureau d'études en charge lors de la conception de l'immeuble si le problème venait à s'aggraver.



Photo 76



Photo 77

3.9 - Les peintures sont-elles dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

3.10 - Le revêtement de sol est-il dans un état acceptable ?

Aucun problème particulier

3.11 - Les luminaires sont-ils fonctionnels et en bon état ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier



Photo 78



Photo 79

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

Aucun problème particulier



Photo 80



Photo 81

ESPACES CAVES

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

Aucun problème particulier

3.16 - Les caves sont-elles suffisamment ventilées ?

Aucun problème particulier

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

Aucun problème particulier

PARKINGS INTÉRIEURS

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

Action < 2ans - [20.000 - 30.000€]

Voir point 2.2

3.20 - Les parkings sont-ils suffisamment ventilés ?

Aucun problème particulier

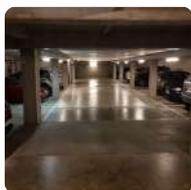


Photo 82



Photo 83

3.21 - La porte de garage est-elle fonctionnelle et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 84



Photo 85

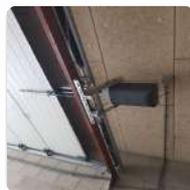


Photo 86

3.22 - Y a-t-il d'autres constatations particulières pour les parkings intérieurs ?

Action < 2ans - [Pour mémoire]

Les occupants connaissent des problèmes quant à l'usage de la rampe accédant au parking. Il semble que le passage et le rayon de braquage soient trop limités et que la pente de la rampe soit trop raide pour assurer une circulation fluide et sans risque d'éraflures de carrosserie. A discuter avec le concepteur du projet.



Photo 87



Photo 88



Photo 89



Photo 90

CONFORMITÉ INCENDIE / POMPIERS

Le rapport de conformité pompier est la référence à prendre en compte, notre inspecteur donne néanmoins son avis sur la présence et le bon état, au moment de sa visite, sur les points suivants :

3.23 - La signalétique dans les espaces communs est-elle présente et en bon état ?

Aucun problème particulier



Photo 91



Photo 92



Photo 93



Photo 94



Photo 95

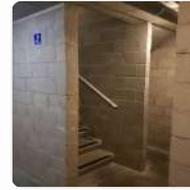


Photo 96

3.24 - Des extincteurs sont-ils présents et conformes ?

Aucun problème particulier



Photo 97



Photo 98



Photo 99



Photo 100

3.25 - Les exutoires de fumées sont-ils présents ?

Aucun problème particulier



Photo 101



Photo 102

3.26 - Les compartimentages incendies sont-ils présents (portes RF, cloisonnement, ...) ?

Aucun problème particulier



Photo 103



Photo 104

4. UNITÉS PRIVATIVES

4.0 - Une inspection représentative d'une ou plusieurs unités privées a-t-elle pu être réalisée ?

Oui

L'Audit Technique ImmoPass se consacre exclusivement aux parties communes de l'immeuble. Cependant, si cela est possible, une unité privée peut être inspectée afin de déceler des problèmes généraux ou localisés dans les parties privées. L'inspection n'est donc pas exhaustive sur toutes les unités privées.

4.1 - De manière générale, les pièces intérieures privées présentent-elles des problèmes de niveau, d'aplomb ou de courbures au niveau des sols, murs et plafonds ?

Aucun problème particulier

4.2 - Y a-t-il des fissures ou des faiblesses structurelles de manière généralisée dans les murs et plafonds ?

Aucun problème particulier

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

Action < 10ans - [Pour mémoire]

Il semble qu'aucun des châssis de l'immeuble situés dans des pièces à vivre (chambre, bureau, salon) ne soit équipé d'un aérateur d'air réglable. Cela ne respecte pas la Réglementation PEB, sauf si le bâtiment est équipé d'un système d'air double flux. A discuter avec le concepteur du projet.



Photo 105



Photo 106

4.4 - Y a-t-il des infiltrations d'eau et/ou une humidité anormale dans les unités privées ?

Action < 5ans - [moins de 1.000€]

Les propriétaires d'un des appartements situés au 3e étage ont fait part de problèmes d'infiltrations au droit des fenêtres située en façade arrière.

Les joints périphériques extérieurs ont été réparés et selon le détecteur d'humidité, il semble que le problème soit résolu.



Photo 107



Photo 108



Photo 109

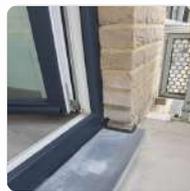


Photo 110



Photo 111

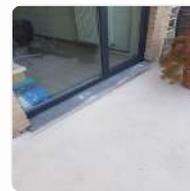


Photo 112

4.5 - Une inspection de chaque unité privée est-elle d'application ?

Non

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES

ASCENSEUR(S)

5.1 - L'immeuble dispose-t-il d'ascenseur(s) ou monte-charge(s) ?

Oui, et pas de problème particulier



Photo 113



Photo 114



Photo 115



Photo 116



Photo 117



Photo 118



Photo 119



Photo 120

5.1.1 - Fournisseur et année d'installation :

Electri Lift - 2011 (selon plaquette signalétique dans la cabine)

5.1.2 - Des preuves d'entretiens réguliers sont-elles disponibles ?

Non, et aucun problème particulier

5.1.3 - Les installations de levage fonctionnent-elles correctement et sont-elles en bon état général ?

N/A

CHAUFFERIE, CLIMATISATION, PRODUCTION D'EAU CHAUDE COMMUNE

Remarque : l'état des canalisations d'eau ou de gaz non-accessibles (par ex : dans la chape) ne peut pas être déterminé de manière précise par l'architecte. Cette vérification doit être réalisée régulièrement par un spécialiste agréé.

5.2 - L'immeuble dispose-t-il d'une chaufferie commune pour les appartements ?

Non, N/A

5.2.5 - Les chaudières individuelles vont-elles être soumises à une transition vers des chaudières à condensation ? Des complications sont-elles à prévoir au niveau des tubages en cheminée ?

Action < 2ans - [1.000 - 5.000€]

Le syndic a informé qu'il y a des problèmes au niveau des attestations des chaudières qui sont refusées dans l'immeuble A, construit par le même promoteur.

Selon l'étude d'un chauffagiste ayant examiné les boisseaux de cheminées, elles ne seraient pas tubées.

Hors, s'agissant de chaudières à condensation, il est obligatoire d'avoir un tube (concentrique) en inox depuis l'appareil jusqu'en toiture - un conduit en maçonnerie n'est pas adapté à l'utilisation d'une chaudière à condensation. Les matériaux ne sont pas prévus pour résister à la condensation et surtout à l'acidité des condensats -

Les occupants de l'immeuble B n'ont pas signalé de problème particulier et on note bien la présence de cheminées communes (+ 2 sorties individuelles apparemment reliées aux chaudières des appartements situés au dernier étage) débouchant en toiture et localisées conformément au plans fournis.

Il serait cependant utile de faire appel à un chauffagiste équipé du matériel spécifique pour réaliser des visites caméras au sein des boisseaux de cet immeuble également pour être assuré que les chaudières sont bien tubées.



Photo 121



Photo 122



Photo 123



Photo 124

5.3 - L'immeuble dispose-t-il d'une ventilation/climatisation commune pour les appartements ?

Non, N/A

5.4 - L'immeuble dispose-t-il d'une production d'eau chaude sanitaire commune pour les appartements ?

Non, N/A

LOCAUX TECHNIQUES

5.5 - Les locaux techniques (électricité, gaz, eau) présentent-ils des défauts structurels ou d'humidité ?

Aucun problème particulier

5.6 - Y a-t-il des remarques particulières sur le local des compteurs électriques ?

Aucun problème particulier



Photo 125



Photo 126



Photo 127

5.7 - Y a-t-il des remarques particulières sur le local des compteurs gaz ?

Aucun problème particulier



Photo 128



Photo 129



Photo 130

5.8 - Y a-t-il des remarques particulières sur le local d'eau de ville (et compteurs éventuels) ?

Aucun problème particulier



Photo 131

5.9 - Si des citernes à combustible sont présentes, y a-t-il des remarques particulières ?

N/A

6. CONSTATATIONS PARTICULIÈRES

6.1 - Constatation additionnelle ?

N/A

6.2 - Constatation additionnelle ?

Action < 5ans - [Pour mémoire]

On note la présence d'efflorescences sur la maçonnerie de parement à plusieurs endroits et plus particulièrement en façade arrière.

Ces efflorescences proviennent de la cristallisation de sels en surface de la brique (voir article ci-joint) Ces traces peuvent être soigneusement nettoyées à l'aide d'une solution contenant 10% d'acide chlorhydrique si besoin.



Photo 132



Photo 133



Photo 134



Photo 135



Photo 136

8. DOCUMENTS CONSULTÉS

Liste exhaustive des documents qui ont été mis à disposition de l'inspecteur pour réaliser le diagnostic de la manière la plus complète possible.

8.1 - Quels sont les documents mis à disposition pour l'audit de l'immeuble ?

- Rapports de Caloritec sur le cheminées des chaudières du bâtiment Everna A (bâtiment autre que celui concerné par le présent rapport mais construit par le même promoteur) ;
- Attestation réception ascenseur ;
- Plans de l'immeuble.

DISCLAIMER

DISCLAIMER

Disclaimer

1. 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.

2. Les estimations sont exprimées hors taxes

3. Le budget pour les travaux qui seront réalisés dans le futur devront être actualisés au taux ABEX

4. L'architecte agréé ImmoPass et mandaté pour cette inspection réalise uniquement un contrôle technique du bâtiment. Les vérifications de la conformité urbanistique sont exclues de ce contrôle

5. L'inspection est exclusivement visuelle et se limite aux locaux et techniques accessibles lors de la visite.

Appendix

Appendix



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 5



Photo 7

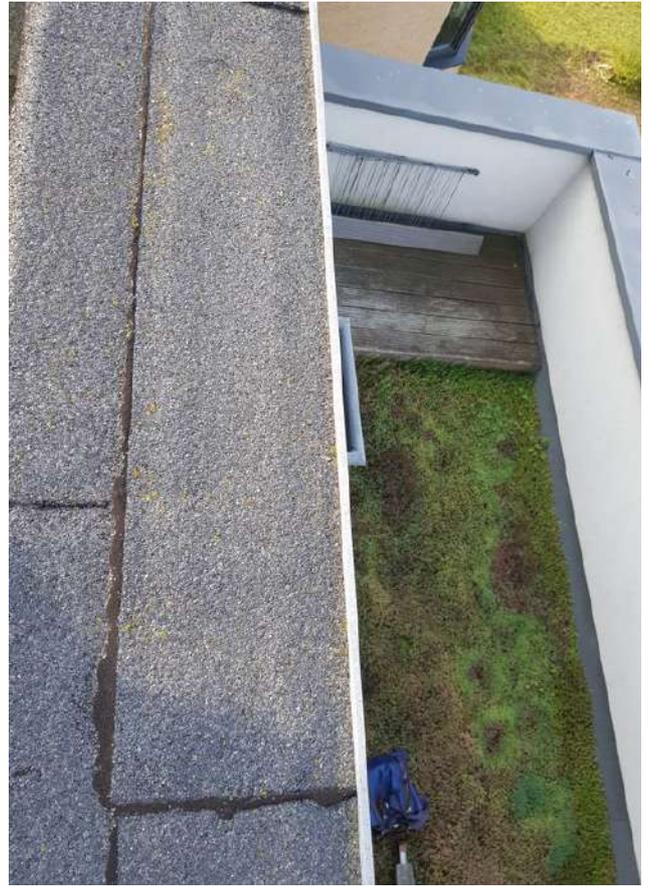


Photo 4



Photo 9





Photo 11

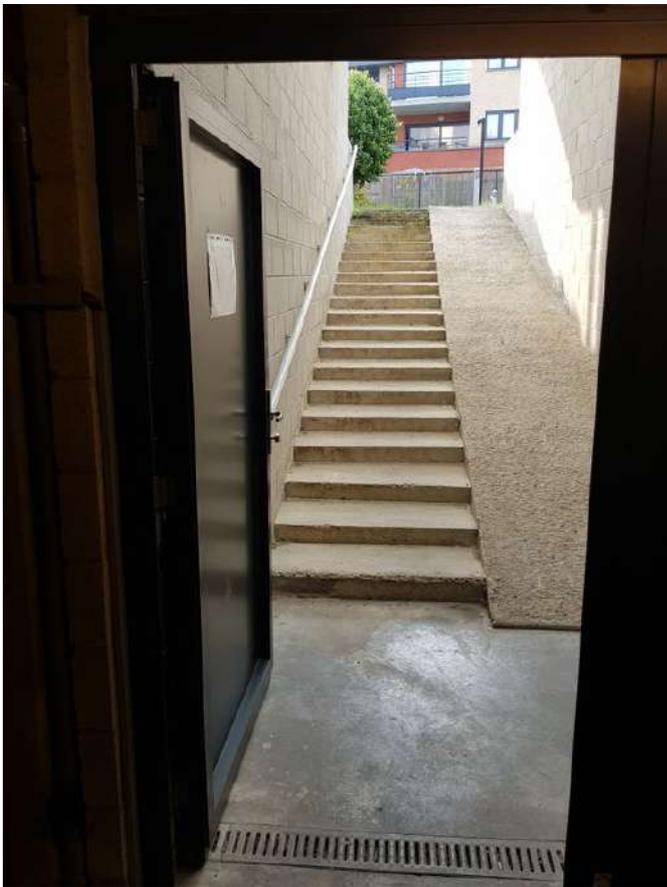


Photo 13

Photo 6



Photo 8



Photo 10



Photo 15



Photo 12



Photo 17





Photo 19

Photo 14

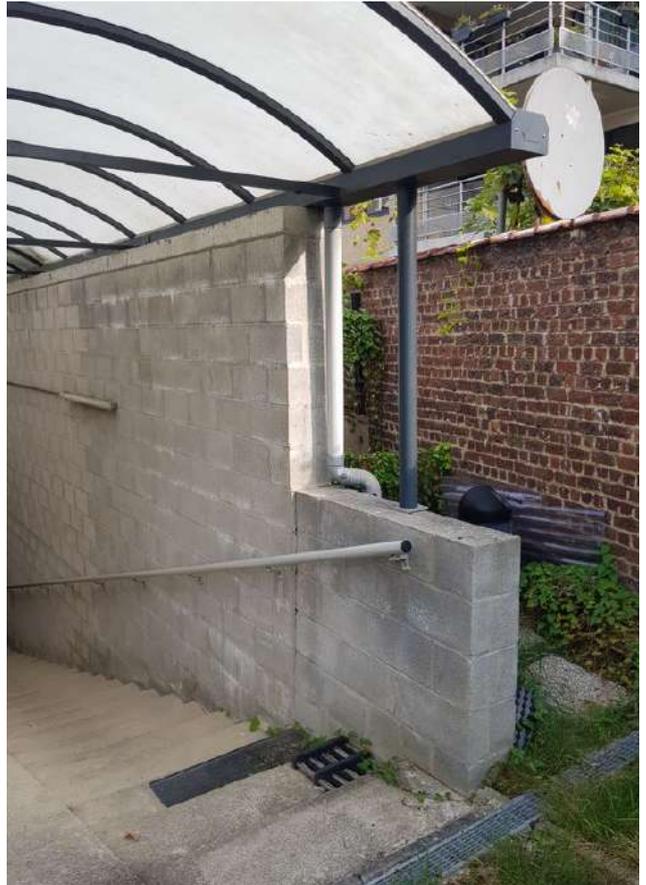


Photo 16



Photo 21



Photo 23



Photo 25



Photo 18



Photo 27

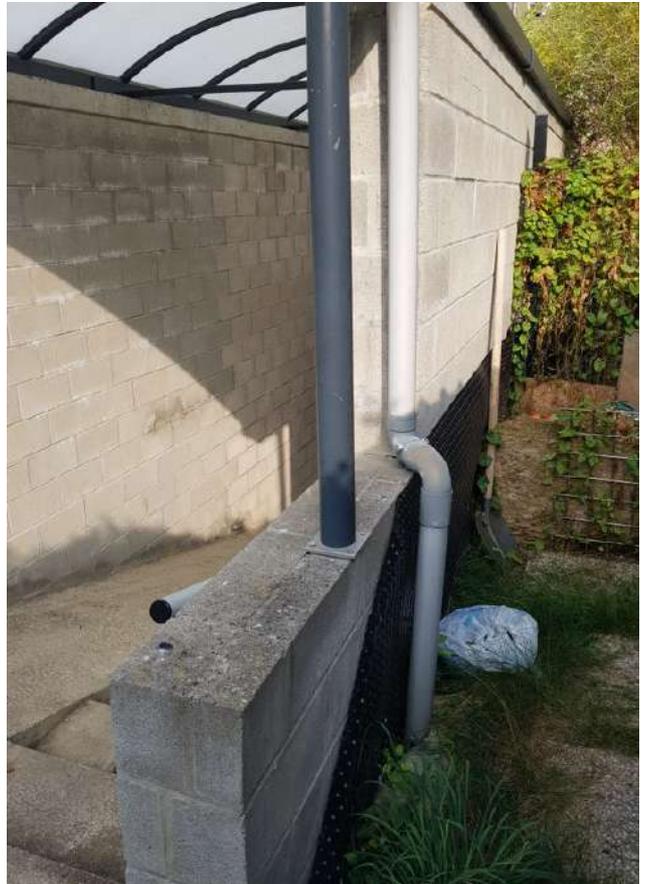




Photo 29



Photo 31

Photo 20



Photo 22



Photo 24



Photo 33



Photo 26

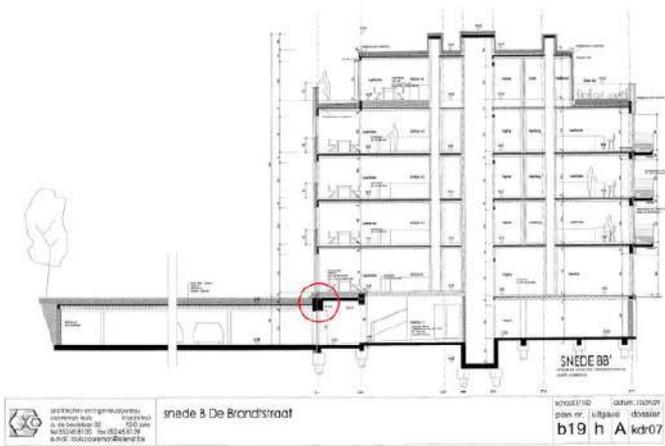


Photo 35





Photo 41



Photo 32



Photo 43





Photo 45



Photo 47

Photo 34

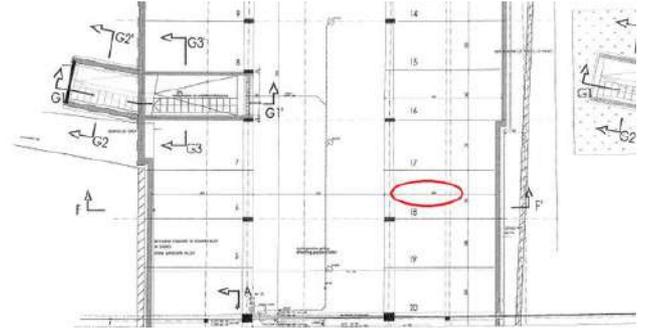


Photo 36

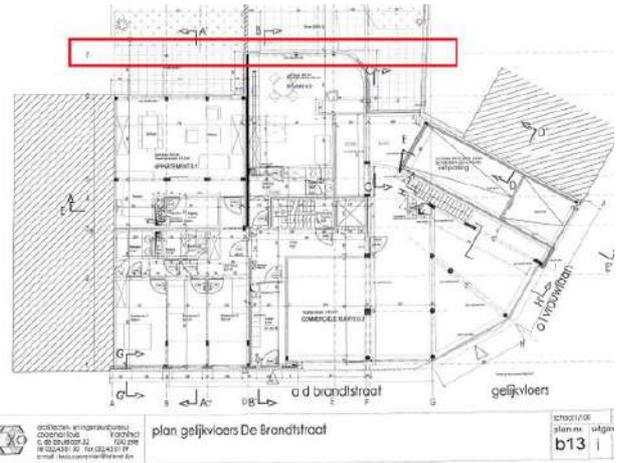


Photo 38



Photo 40



Photo 49

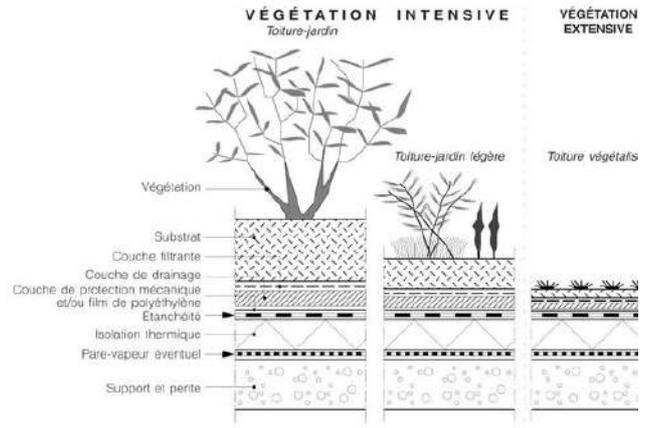


Photo 42



Photo 44



Photo 51



Photo 53



Photo 55



Photo 46

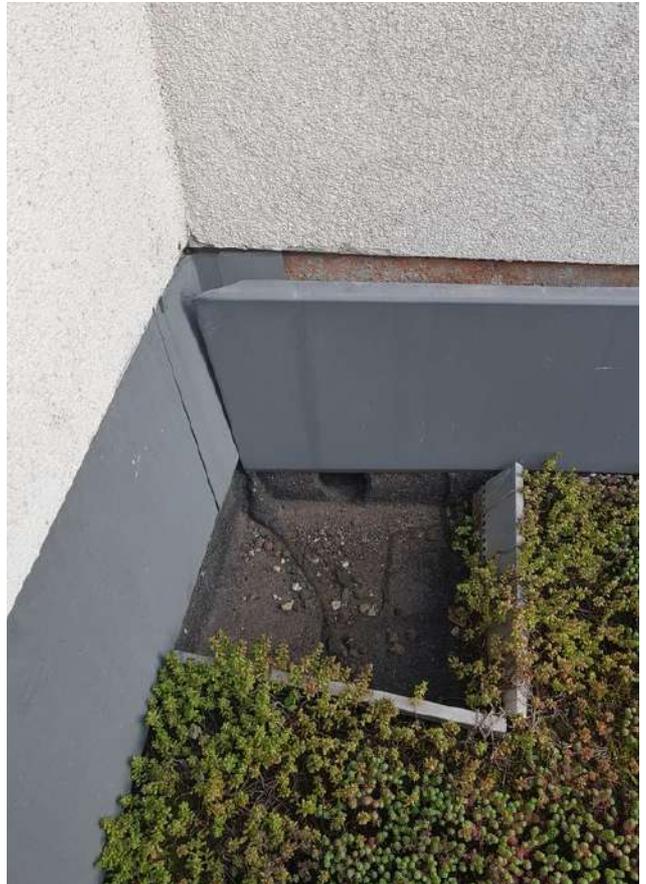




Photo 57

Photo 48



Photo 50



Photo 59



Photo 61

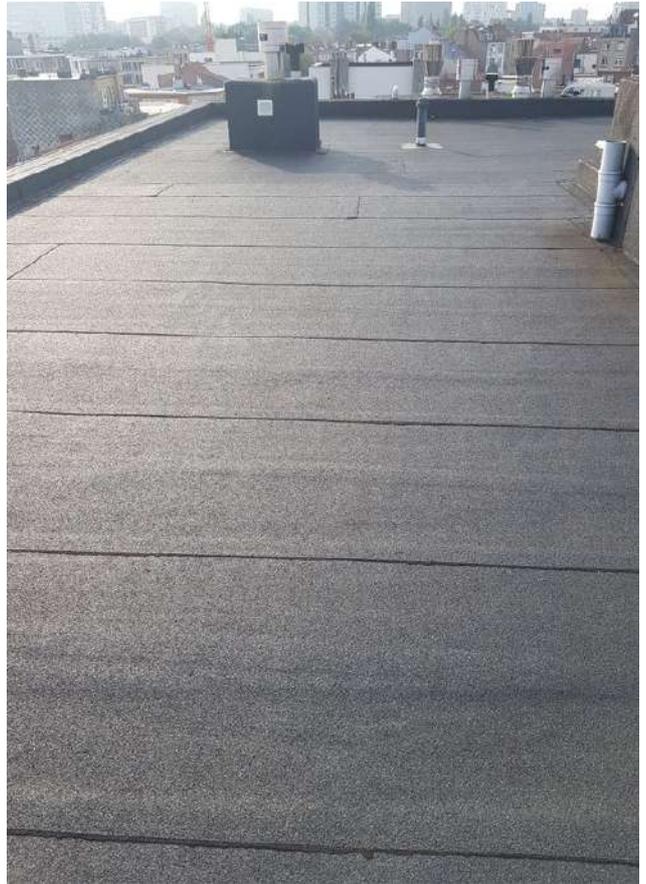


Photo 52

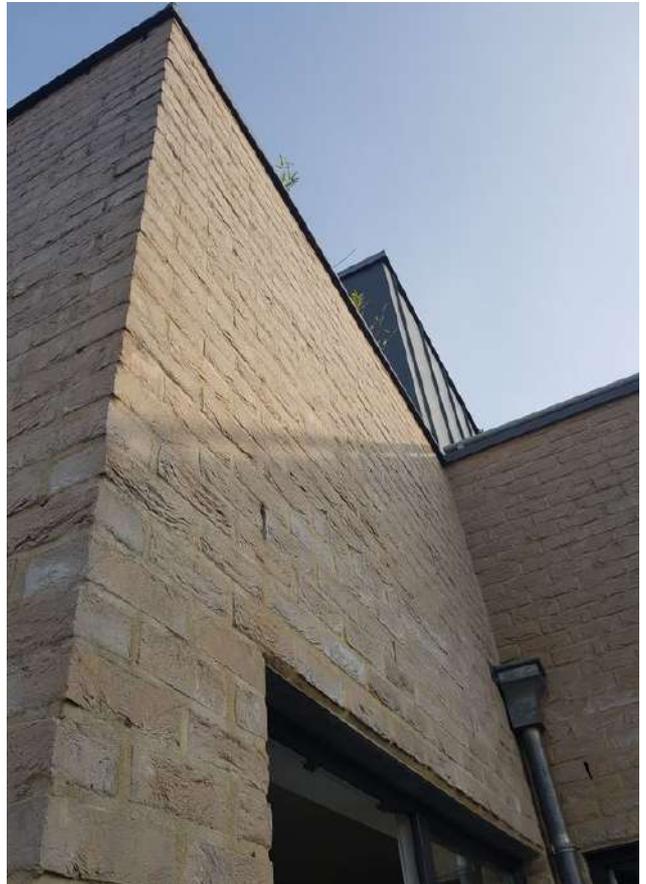




Photo 63

Photo 54

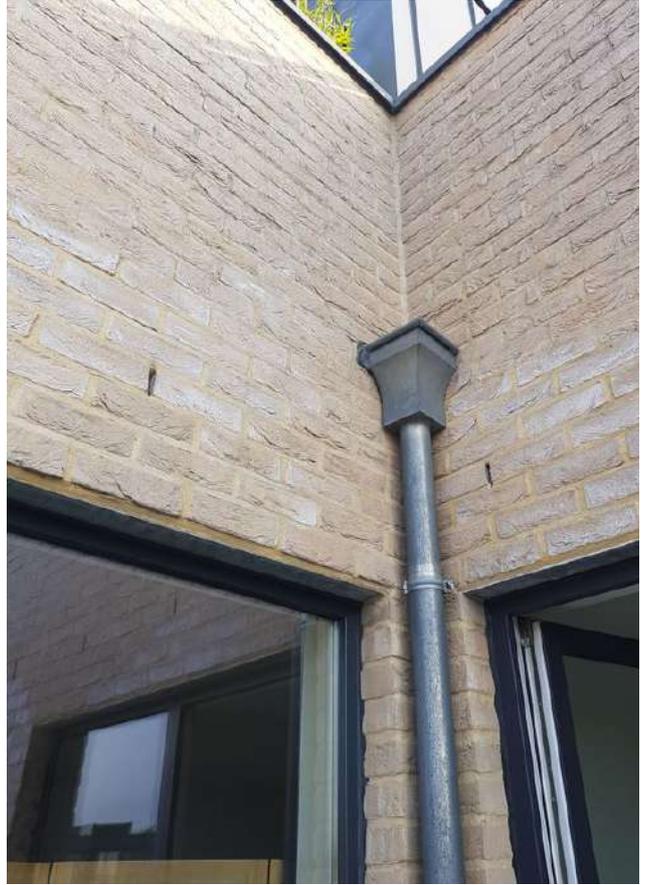


Photo 56



Photo 65



Photo 67

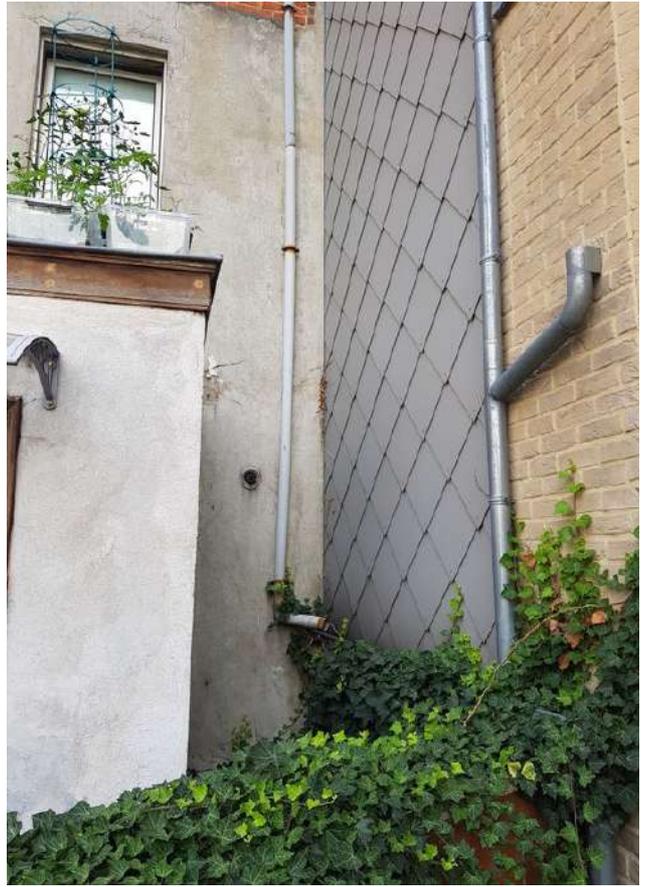


Photo 58



Photo 60



Photo 69



Photo 62



Photo 71





Photo 73



Photo 75

Photo 64



Photo 66



Photo 68



Photo 77

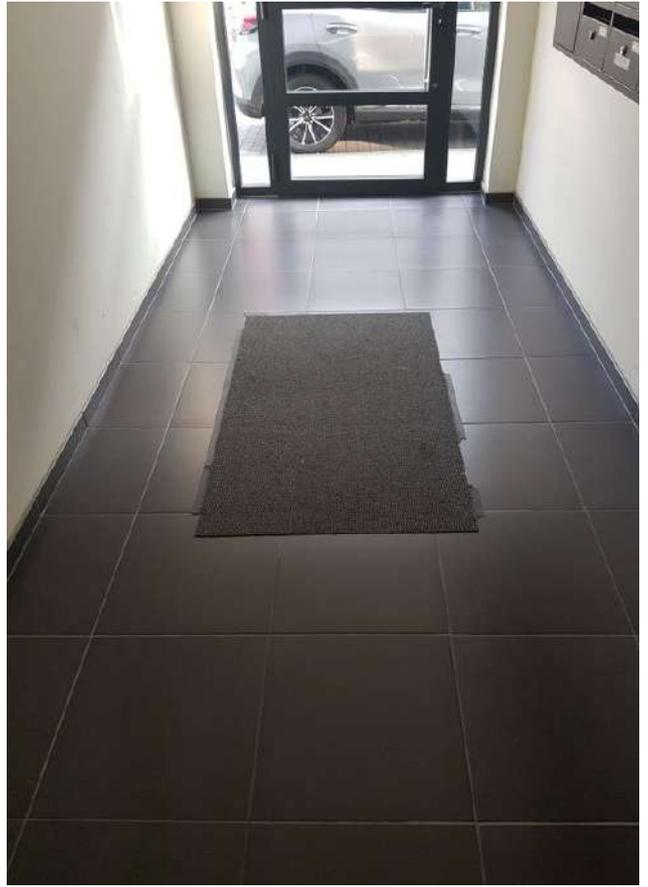


Photo 70

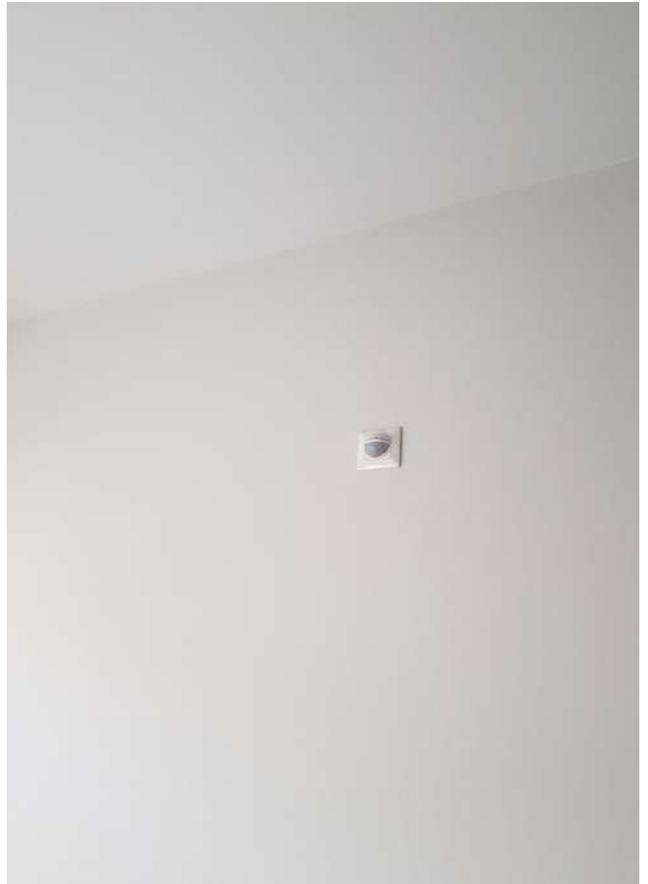




Photo 83



Photo 76

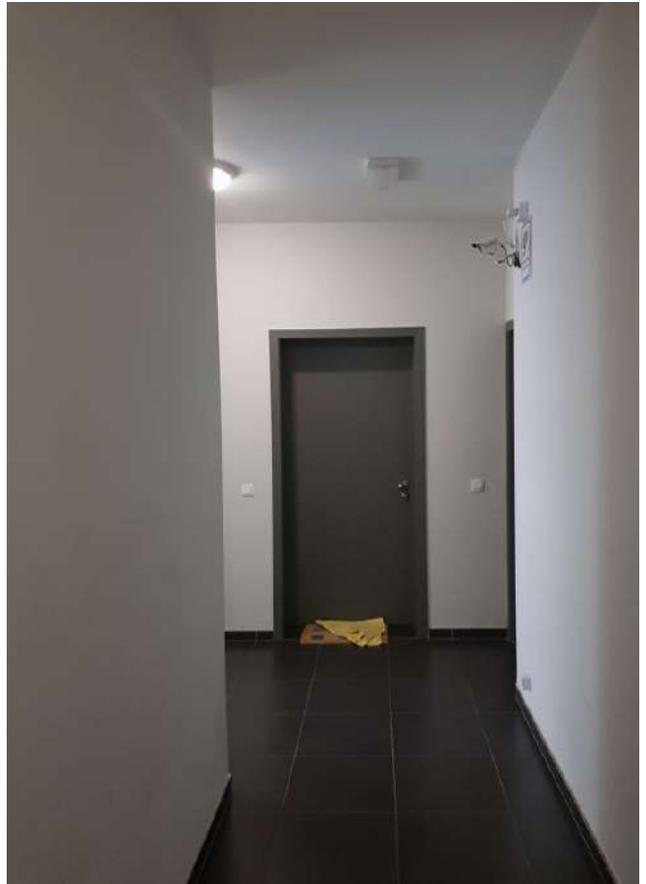


Photo 85



Photo 78

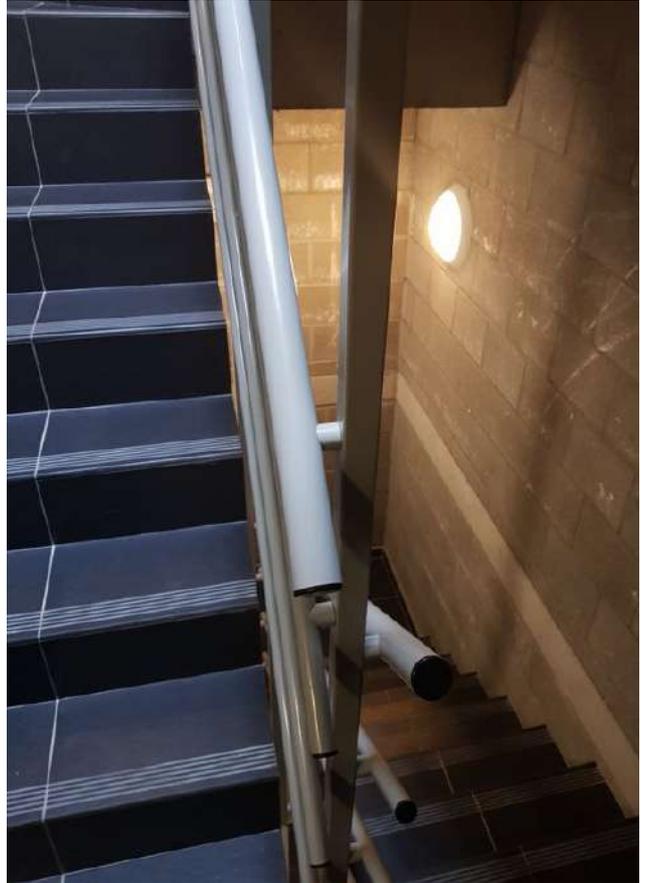


Photo 87

Photo 80



Photo 82



Photo 89



Photo 84



Photo 91





Photo 93

Photo 86



Photo 88



Photo 95

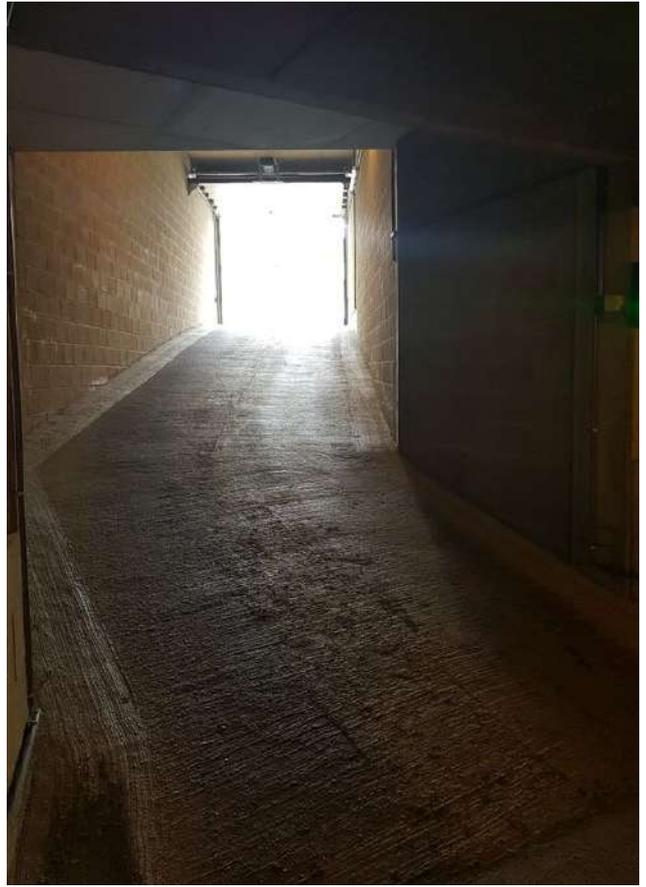


Photo 90

Photo 97

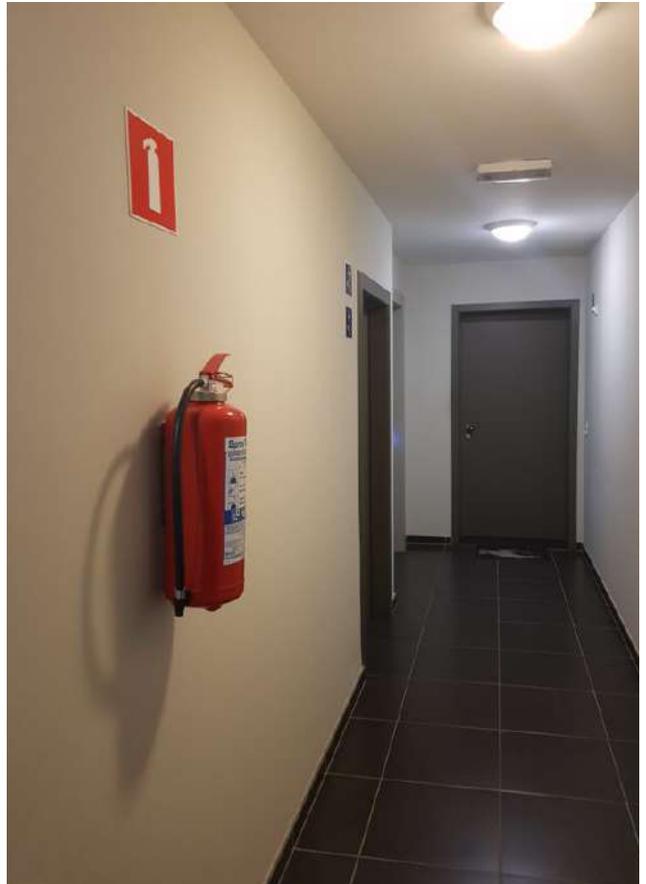




Photo 99

Photo 92



Photo 94





Photo 105

Photo 98



Photo 100



Photo 107



Photo 109



Photo 102



Photo 111



Photo 104

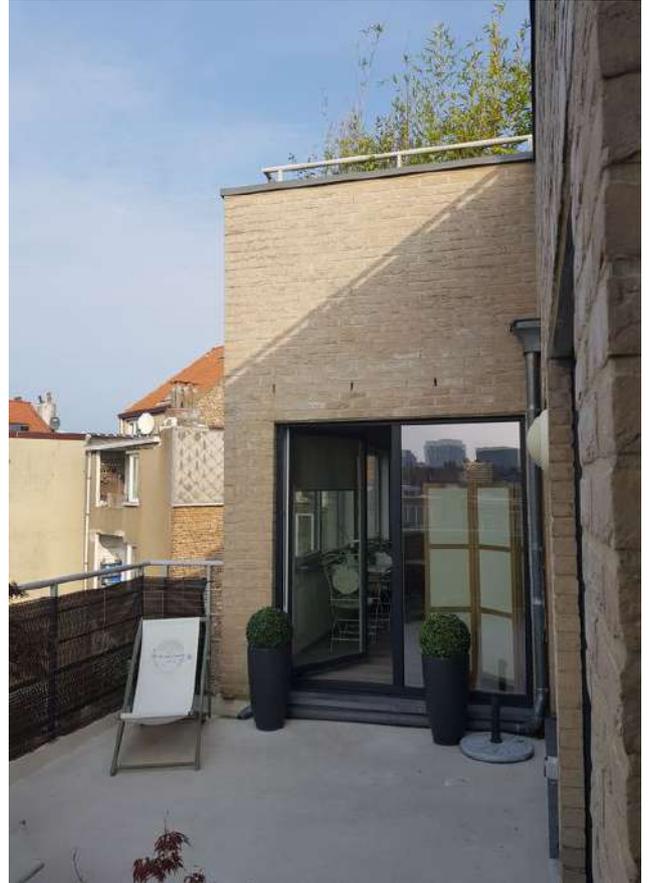


Photo 113

Photo 106





Photo 115

Photo 108



Photo 110



Photo 117



Photo 119

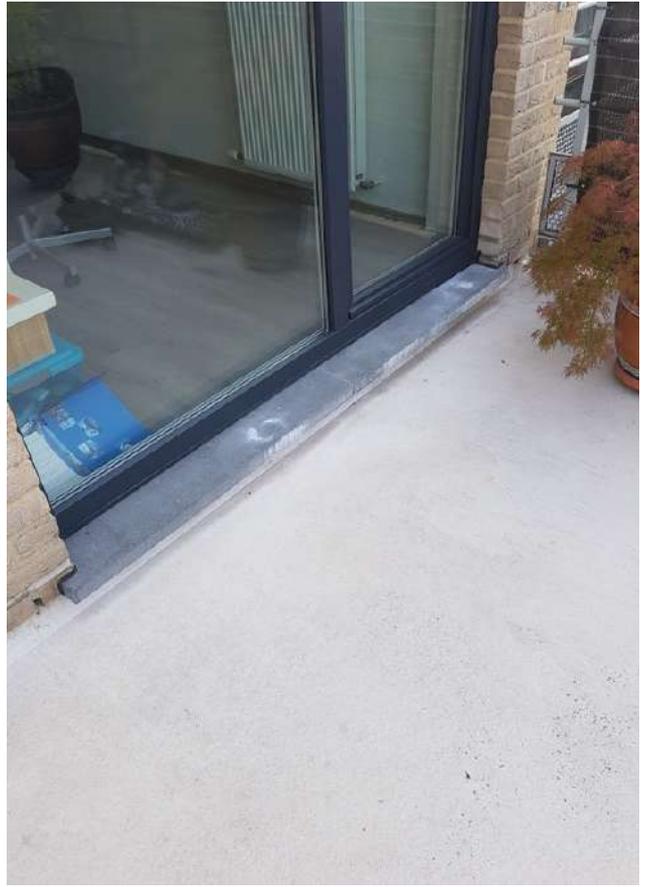


Photo 112





Photo 121

Photo 114



Photo 116



Photo 123



Photo 125



Photo 118



AIS-VINCOTTE Belgium - Vereniging zonder winstdoelmerk
 ERKENND CONTROLORGANISME - Erkende dienst voor technische controles op de werkplaats
 Meetapparaatje voor: Current Building - A, Reynders 90 - B-1050 Brussel
 Ondernemingsnummer: BE 0402.725.875 - Internet: www.vincotte.com
 Safety, quality and environmental services

Contract beheerd door: ZETEL ANTWERPEN-LIMBURG
 Hoofdslinger 23 / B-2140 Antwerpen
 Tel: +32(0)3 221.88.11 - Fax: +32(0)3 221.88.12 - E-Mail: antwerpen-limburg@vincotte.be
 Contactpersoon: RONNY VANHOLDT, Heffen en Hijken

• Onze gegevens
 Verslag nr.: AN7/11/P006841911/00/IL/000
 Contractref.: 3088942/1000
 • Uw gegevens
 Ref.:

RENU LIFTEN NV
 Paulsterweg, 2/7/1
 3363 Pelt
 België

• Interventiegegevens
 Plaats: ACP de Brandstraat 2/1/ Evere
 Datum: 16/07/2012
 Uitgevoerd door: J. Van Asten

VERSLAG VAN EINDCONTROLE VAN EEN LIFT

HOOFDOPGAVES

Type: elektrische
 Constructeur/installateur: MePuzSA / Renu Liften NV
 Fabrikationsnummer: 2011 94831 / 2597
 Nominale belasting: 450 kg
 Aantal personen: 6
 Bouwjaar: 2011
 Jaar van indienststelling: 2012
 Plaats van opstelling: HAL
 Aantal toegangen: 6
 Modelnr.: Referentie van het kwaliteitscertificaat (PS 16/EG bijlage XIII): nr. 20749463-6

BESLUIT VAN HET ONDERZOEK

Wij hebben de controle uitgevoerd zoals voorzien in de rubriek "toets en inhoud van ons onderzoek".
 De lift is conform met de modellijst (zie referentie hierboven) en geschikt voor gebruik.
 Dit verslag doet tevens dienst als verklaring van eindcontrole.
 Gelieve te verwijzen naar het CE-merkings het nummer 0512 in kolom 3 van het verslag.

Datum van editie: 22/07/2012
 Aantal blz.: 2
 Bijlage(n):
 Distributie: cc

Ing. J. WINDHEY
 Directeur General

Belgiën - Nederland - Frankrijk - Luxemburg - Italië - Hongarije - Monaco - Albanië - OEG - Oostenrijk - USA - India

Photo 120



Photo 127

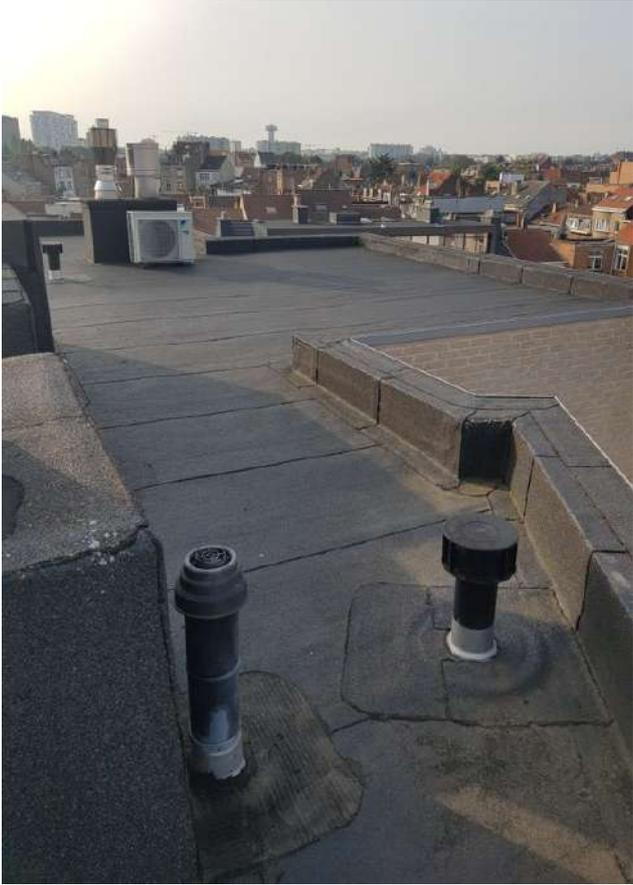


Photo 122



Photo 129



Photo 131

Photo 124



Photo 126



Photo 133

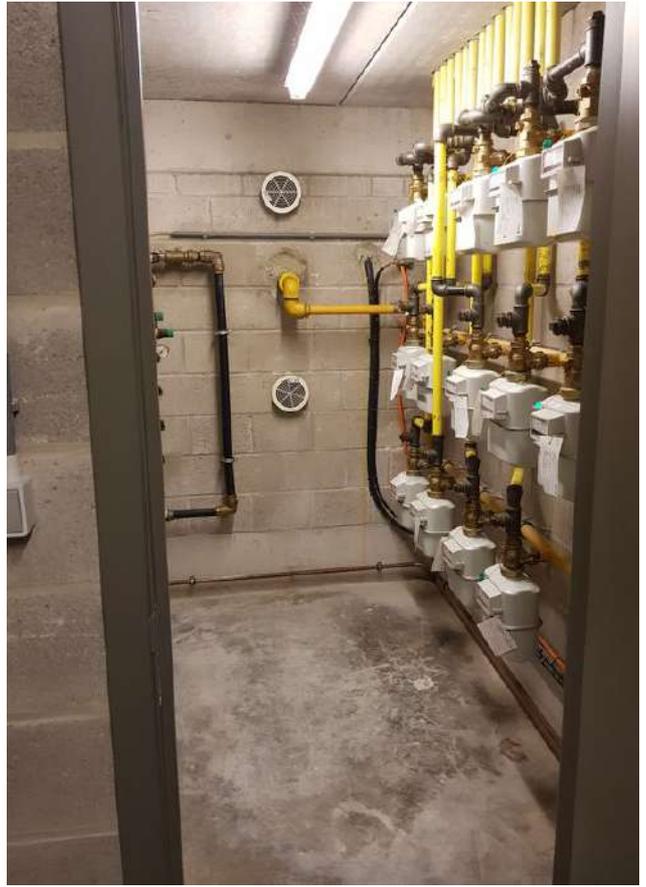


Photo 128



Photo 130

Photo 135

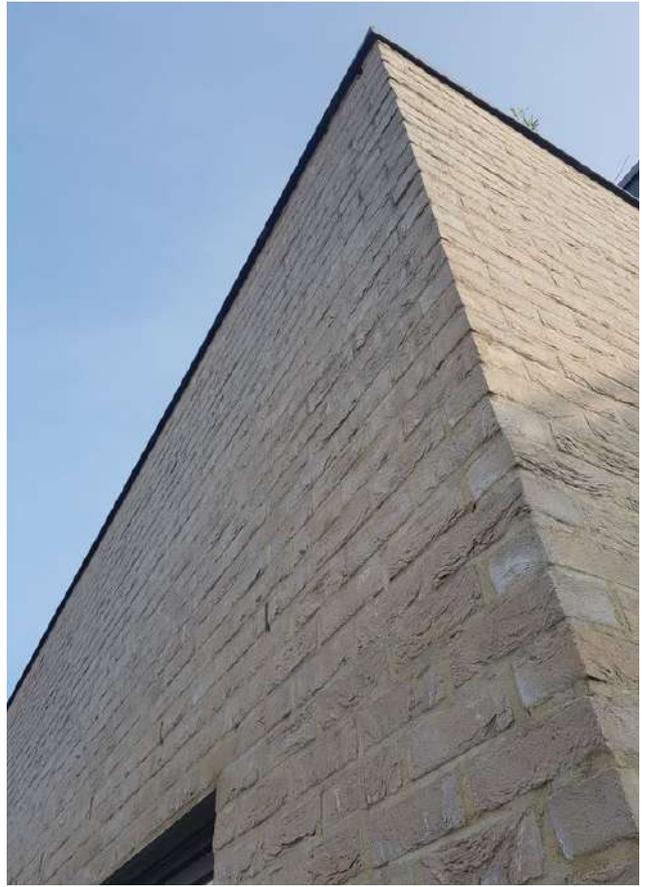
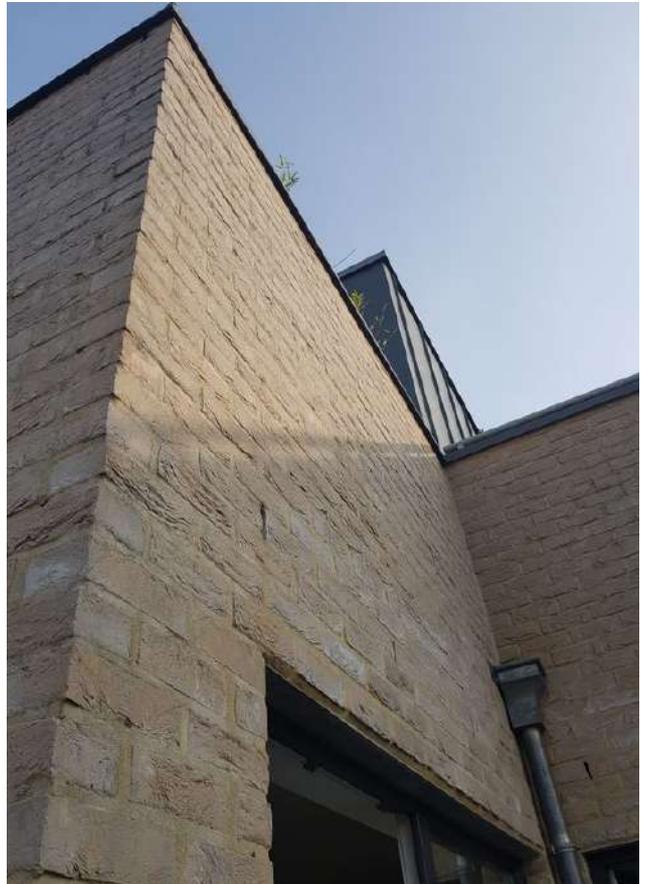


Photo 132



PROJETS – ETUDES

Les efflorescences sur maçonneries en briques de terre cuite utilisées en parement extérieur constituent un véritable problème et sont très fréquemment rencontrées après l'achèvement des travaux. Même si elles n'affectent bien souvent que l'aspect esthétique du bâtiment, leurs conséquences néfastes sont cependant indiscutables. En outre, ce phénomène peut entraîner de sérieux litiges entre les parties concernées : maître d'ouvrage, entrepreneur, architecte, producteurs de briques, de mortiers et de ciments.

D'un point de vue normatif, l'EN 771-1 ne fournit qu'une seule indication sur la teneur en sels solubles actifs potentiellement expansifs au sein de la brique. De même, l'ancienne norme belge NBN B 24-209, actuellement toujours utilisée, évalue la sensibilité aux efflorescences des briques seules, sans tenir compte des échanges avec le liant hydraulique. Or, comme en atteste la plupart des études sur le sujet, c'est surtout l'assemblage brique/mortier qui est le principal générateur de l'efflorescence.

Une procédure d'essai, définie dans la normalisation nationale et internationale et visant à aider les professionnels dans la prévention et la caractérisation du problème, fait donc actuellement défaut. Pour y remédier, le CSTC a mené, en collaboration avec le CRHIC, un projet ayant pour objectif principal la mise au point de ce type d'essai. Au terme de cette étude, un essai de sensibilité aux efflorescences des éléments en terre cuite normalisables est proposé aux principaux acteurs concernés.

1 FORMATION DES SELS EFFLORESCENTS

Les efflorescences sur maçonnerie de parement proviennent de la cristallisation de sels au sein de



Application de l'essai sur la brique orange sans apparition d'efflorescences.

Efflorescences sur maçonneries de briques en terre cuite

so après leur migration vers le front d'évaporation de l'eau qui les contient, lors d'une période de séchage consécutive à une période d'humidification. Il convient dès lors de les éliminer par évaporation de l'eau dans l'air, juste après sa mise en œuvre ou son jointoiment.

Dans la majorité des cas, les sels efflorescents sont à base de sulfates de Na, K, Mg et Ca. Ils se forment généralement à partir du CaSO₄ présent dans la brique et l'hydroxyde de type NaOH et KOH présents dans le liant hydraulique. La formation des sels efflorescents au sein de la maçonnerie nécessite une certaine quantité d'eau. Or, dès l'achèvement de la mise en œuvre ou des intempéries, celle-ci contribue à la formation des sels (en combinaison avec les éléments mentionnés ci-dessus) et à leur migration dans la maçonnerie. L'apparition des sels en surface de parement dépendra dès lors du comportement au séchage de la maçonnerie dans des conditions climatiques bien précises.

2 ESSAI D'ÉVALUATION DE LA SENSIBILITÉ

La mise au point de ce nouvel essai a nécessité d'identifier et de fixer les valeurs critiques des paramètres caractérisant chacune des phases clés du phénomène d'efflorescence, à savoir : la mise en œuvre, la cure, l'humidification et le séchage.



Chantier présentant des efflorescences sur la brique rouge et non sur la brique orange.

Une procédure d'essai a été établie à partir de cette étude. Un mur de 3 lins de briques a maçonnerie en respectant les proportions brique/mortier réelles. Après 14 jours de cure l'assemblage est mis en contact avec un lit d'eau maintenu constant durant 14 jours. Il a ensuite séché sous 23 °C et 20 % HR. L'évaluation des efflorescences est effectuée au sein de la masse constante assise.

Cet essai a été confronté à de nombreuses séries au observations réelles d'efflorescences, que ce soit par l'intermédiaire d'un lit d'exposition (plus de cent murs de efflorescence 0,5 m² exposés à Limelette) ou par le suivi de bâtiments existants. Il est ressorti que l'essai présente une fiabilité et une reproductibilité suffisantes pour constituer, à l'avenir, le fondement d'une nouvelle norme dans ce domaine. Il fait actuellement l'objet d'une consultation avec les producteurs et l'organisme de certification afin d'en favoriser l'utilisation.

De manière générale, rappelons toute l'importance de protéger correctement la maçonnerie des pluies dès les travaux et après ces derniers. Il y a lieu également de préserver le matériau, en attente de mise en œuvre et/ou l'humidification excessive.

Ch. de Baege, Jr., chercheur, Laboratoire "Matériaux de gros œuvre et de parement vernis", CSTC
F. de Barquin, Jr., chef de division "Matériaux", CSTC



Application de l'essai sur la brique rouge avec apparition d'efflorescences (voile et cristaux ternés).

Votre audit technique est un excellent outil pour la bonne gestion de votre immeuble.
Voici des informations complémentaires utiles pour aller plus loin.

Les primes à l'isolation & la rénovation

[Bruxelles environnement](#)

L'analyse des primes pour votre immeuble

[EasyPrimes](#)

Les normes sur la sécurité incendie

[Homegrade](#)

Les règles sur les détecteurs de fumée

[SNPC](#)

Les normes sur les ascenseurs

[SPF Economie](#)

Les règles concernant l'amiante

[Bruxelles environnement](#)

Les chaudières atmosphériques

[Blog ImmoPass](#)