Rue Américaine 25, 1060 Saint-Gilles

Rapport établi le 29 octobre 2026 à 13:57 · Données du 9 octobre 2026



Photo aérienne : UrbIS Ortho, Paradigm

68 sur 100

Basé sur 95 % des vérifications (en poids).
Le score est une aide à la lecture, pas un conseil.

Inondation	Sol	Énergie	Affectation et patrimoine
Bruit et air	Permis	Situation et commodités	

La parcelle

RÉGION

Bruxelles

PARCELLE CADASTRALE

21013B0357/00P011

- Parcelle
- Bâtiment
- Point d’adresse



© NGI/IGN – CartoWeb

Bâtiments sur la parcelle

Un bâtiment sur la parcelle.

- **Bâtiment principal** 231 m² d’emprise au sol

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Emprise au sol des cartes officielles des bâtiments ; aucun relevé des hauteurs n’est encore publié pour cette région.

Ce que nous avons trouvé

Inondation

Faible

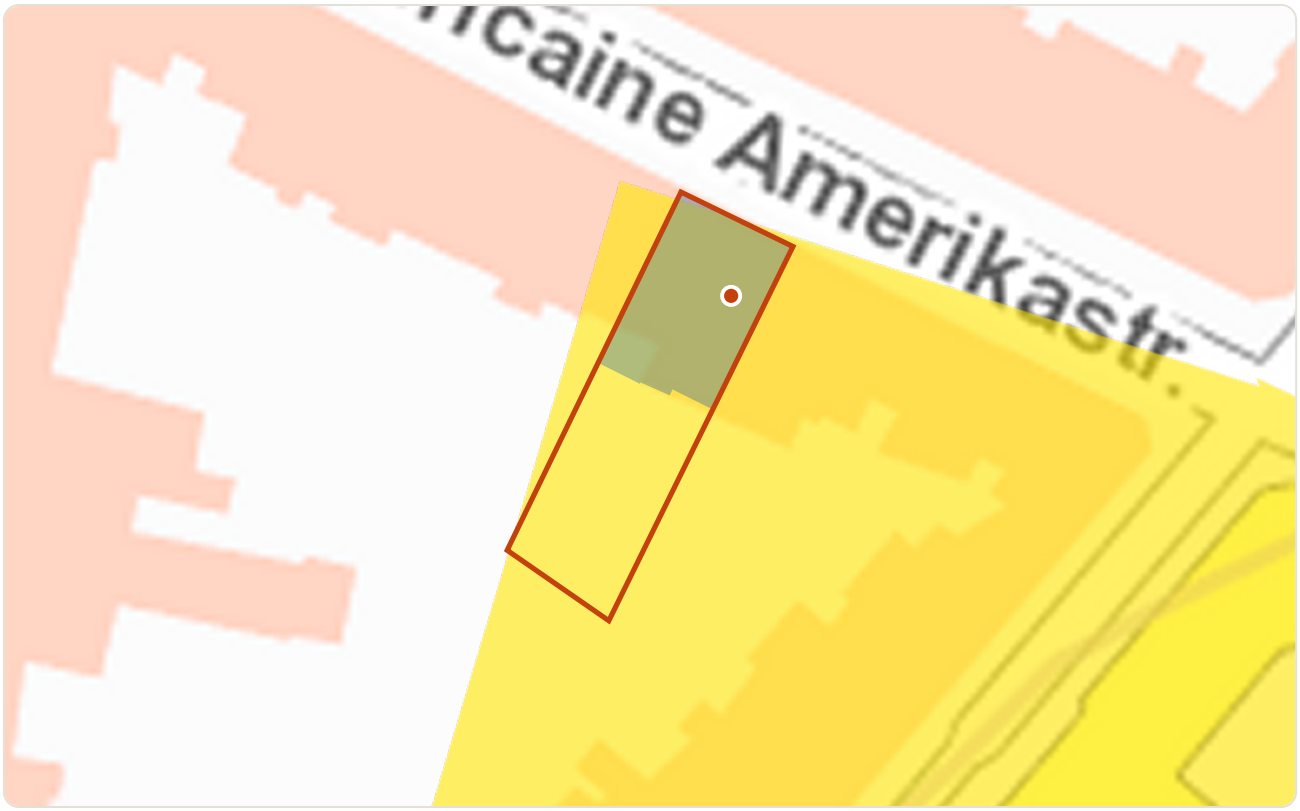
Aléa d’inondation faible.
Flood hazard map 2019 (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026

Aucun cours d’eau dans un rayon de 100 m.
Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) (urban.brussels) · consulté le 27 oct. 2026

La maison est au niveau du terrain qui l’entoure.
Environ 78,5 m au-dessus du niveau de la mer · pente douce (2,3 %)
D’après le modèle numérique de terrain lidar de la région (le sol sans bâtiments ni arbres). Pour information : n’entre pas dans le score.
UrbIS digital terrain model (Paradigm) · consulté le 27 oct. 2026

Aucune inondation cartographiée n’atteint la maison.
Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Inondation

Aléa faible Aléa moyen Aléa élevé

Zones inondables et aléa d’inondation selon les cartes officielles. En Flandre, ce ne sont pas les scores P et G légaux.

Sol

Aucun problème relevé

Hors zone de protection de l’eau potable.

Zones de protection des captages d'eau souterraine (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026

La parcelle ne figure pas dans l’inventaire des sols.

Inventaire de l'état du sol (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Un terrain de pollution connue à proximité : étudié, traité ou encore à traiter.
À moins de 100 m : 3 sites de pollution connue, 3 traités ou sans risque, 1 suspect (une ancienne activité).

- Traité ou sans risque · 24 m
- Pollution connue · 31 m
- Suspect · 53 m
- Pollution connue · 82 m
- Pollution connue · 87 m
- Traité ou sans risque · 94 m
- Traité ou sans risque · 95 m

Pour information, hors score : les inventaires régionaux des sols ne recensent que les sites connus et suspects. Une pollution chez le voisin peut se propager par la nappe ; l'état de la parcelle elle-même est dans le contrôle ci-dessus.
Soil register (inventaire de l'état du sol), parcels within 1 km (Bruxelles Environnement) · consulté le 29 oct. 2026



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Sol

Pollué, en traitement (4) Pollué, sans risque (3) Légèrement pollué, sans risque (2)
Potentiellement pollué (0) Non pollué (1)

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Énergie

● Élevé

Une fourchette énergétique estimée compte pour moitié.

Ce que des panneaux solaires produiraient ici.

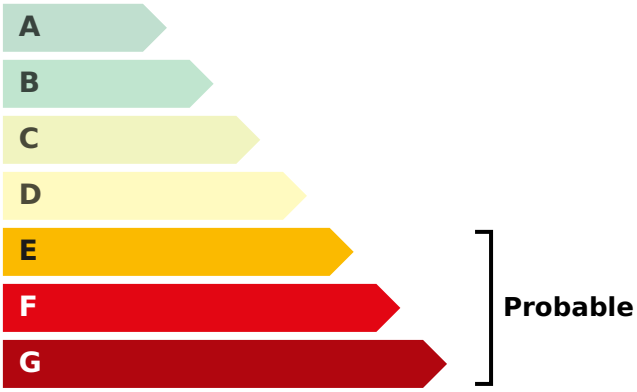
Environ 1 038 kWh par an par kWc de panneaux, orientés à 3 degrés du sud et inclinés à 39 °, une toiture typique de 4 kWc produirait environ 4 150 kWh par an.

Pour la meilleure orientation, avec l'ombre du relief mais pas celle des arbres ou bâtiments proches, c'est le toit réel qui décide. Demandez un devis aux installateurs et ce que vous pourriez consommer vous-même.

PVGIS 5.3 (PVGIS-SARAH3) (European Commission, Joint Research Centre) · consulté le 27 oct. 2026

https://joint-research-centre.ec.europa.eu/photovoltaic-geographical-information-system-pvgis_en

Données : PVGIS-SARAH3 · Licence : Reuse with acknowledgement (Commission Decision 2011/833/EU)



Fourchette énergétique estimée, pas un certificat PEB

Probablement E–G (fiabilité faible)

Sur la base de : Maison mitoyenne, période de construction inconnue.

Chiffres : statistiques PEB de Bruxelles Environnement et certificats du SPW.

Consulter le certificat

Le registre public de Bruxelles Environnement montre le certificat PEB d'un logement : sa classe, sa consommation, sa date et s'il est encore valable. Recherchez-le par l'adresse : Rue Américaine 25, 1060 Saint-Gilles.

Registre PEB bruxellois : https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/

Après l'achat : rénovation

> **Cela dépend du certificat PEB : tout logement doit atteindre la classe E ou mieux d'ici le 1 janvier 2033.**

Ensuite la classe C à partir de 2045 au plus tôt.

Des dérogations sont possibles pour des raisons techniques, économiques ou patrimoniales.

Travaux typiques pour gagner un label : isolation de la toiture, meilleur vitrage, isolation des murs et des sols, et un chauffage plus performant (pompe à chaleur ou chaudière à condensation). Le certificat indique les travaux recommandés pour ce logement.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Primes et prêts qui peuvent aider

Primes RENOLUTION · suspendues : pas de nouvelles demandes pour l'instant
Primes bruxelloises à la rénovation, selon les revenus.

Prêt vert bruxellois
Prêt bruxellois à taux réduit pour l'isolation, le chauffage et les énergies renouvelables, selon les revenus.

Règles vérifiées le 3 octobre 2026. Source : environnement.brussels

Affectation et patrimoine

Moyen

Hors site de l'atlas archéologique de Bruxelles.
Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles (urban.brussels) · consulté le 27 oct. 2026
https://gis.urban.brussels/

Patrimoine protégé.
Maison personnelle de l'architecte Victor Horta; Maison personnelle de l'architecte Victor Horta - délimitation d'une zone de protection
Patrimoine protégé et inventaire (urban.brussels) · consulté le 27 oct. 2026
https://monument.heritage.brussels/

Zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique : des règles supplémentaires peuvent s'appliquer aux travaux.
zones d'habitation
Plan régional d'affectation du sol (PRAS) (perspective.brussels) · consulté le 27 oct. 2026
https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/pras/les-prescriptions-litterales-legales-du-pras/b-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dhabitat

Aucun droit de préemption, plan d'alignement ou d'expropriation trouvé sur cette parcelle.
Les plans d'alignement et d'expropriation sont tenus par la commune ici : le notaire les vérifie à chaque vente.
Périmètres de préemption (perspective.brussels / urban.brussels) · consulté le 27 oct. 2026
https://perspective.brussels/fr/outils-de-planification/droit-de-preemption

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Un seul bâtiment se trouve sur la parcelle.
Buildings on the parcel (the regions' building maps, through the cadastre) (FPS Finance (CadGIS)) · consulté le 27 oct. 2026
https://ccff02.minfin.fgov.be/geoservices/arcgis/rest/services/WMS/Cadastral_LayersWFS/MapServer

Aucun site Natura 2000 à moins de 500 m.
Natura 2000 sites (European Environment Agency) · consulté le 9 oct. 2026
https://www.eea.europa.eu/en/datahub/datahubitem-view/6fc8ad2d-195d-40f4-bdec-576e7d1268e4

Bruit et air

Aucun problème relevé

Bruit ferroviaire : moins de 45 dB.
Carte stratégique du bruit, édition 2021.
Cartes de bruit 2021 - rail (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Bruit aérien : moins de 45 dB.
Carte stratégique du bruit, édition 2021.
Cartes de bruit 2021 - avions (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Bruit routier : 50–54 dB (moyenne jour, soirée et nuit).
Carte stratégique du bruit, édition 2021.
Cartes de bruit 2021 - routes (Brussels Environment) · consulté le 27 oct. 2026
https://environnement.brussels/citoyen/documentation-et-outils/cartes/exposition-la-pollution-sonore-consulter-nos-cartes

Stress thermique par temps chaud : classe 8 sur 8, très insuffisant (carte GES 2018).
GES-kaart hittestress, toestand 2018 (Vlaanderen en Brussel) (Departement Omgeving) · consulté le 27 oct. 2026
https://www.vlaanderen.be/datavindplaats

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Qualité de l’air dans les limites européennes applicables à partir de 2030.

µg/m³ (moyenne annuelle)	Ici	Limite UE	Dès 2030	OMS
NO_2	17,8	40	20	10
PM2,5	7,9	25	10	5
PM10	14,9	40	20	15
Carbone suie	0,45			pas de limite

Moyennes annuelles pour la rue en 2024, modélisées par IRCEL-CELINE. Les limites de l’UE se resserrent en 2030 ; les lignes directrices de l’OMS sont plus basses encore.
Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) (IRCEL-CELINE) · consulté le 27 oct. 2026
https://www.irceline.be/en/documentation/open-data/open-data



© NGI/IGN – CartoWeb · © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel

Bruit

55–59 dB 60–64 dB 65–69 dB 70–74 dB 75 dB ou plus

Bruit moyen jour, soirée et nuit (Lden), selon les cartes stratégiques du bruit des grands axes routiers et ferroviaires, des aéroports et des grandes villes.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Environnement et permis

Moyen

Un projet plus important à proximité : nouvelle construction, démolition ou plus de logements à côté, un lotissement ou un grand commerce.

- Mettre en lumière du Musée Horta, rue Américaine 23-25 à Saint-Gilles. (sur cette parcelle · Octroyé · 2023-12-19)
- modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume et la façade, aménager des terrasses et installer trois pompes à chaleur (à 26 m · Octroyé · 2025-10-31)
- Exploitation d'un atelier de réparation et d'entretien de véhicules (à 31 m · · 2024-04-18)
- modifier la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels et le volume et aménager une cour anglaise (192) (à 52 m · Octroyé · 2025-07-19)
- diviser une maison unifamiliale en 3 logements, modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et la zone de cours et jardin (192) (à 67 m · Octroyé · 2025-05-27)

Permis d'urbanisme (urban.brussels) · consulté le 27 oct. 2026
https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publiques

Aucune voie ferrée dans un rayon de 1 km.
Railway tracks and level crossings (Infrabel) · consulté le 27 oct. 2026
https://opendata.infrabel.be/

Aucun grand chantier routier, ferroviaire ou de tram trouvé dans OpenStreetMap à moins de 500 m.
Major works under construction or proposed (OpenStreetMap contributors) · consulté le 29 oct. 2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

Risques de la zone

Aucun problème relevé

Pour information, ce thème ne compte pas dans le score pour le moment.

Hors de la zone de tout établissement Seveso (risque d’accident majeur).
Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (tot in Brussel) (Departement Omgeving) · consulté le 27 oct. 2026
https://omgeving.vlaanderen.be/nl/seveso-inrichtingen

Aucune ligne à haute tension (70 kV ou plus) à moins de 150 m.
High-voltage lines (OpenStreetMap contributors) · consulté le 29 oct. 2026
https://www.openstreetmap.org/copyright

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Classe radon 0 : peu d’habitations de cette commune dépassent le niveau de référence.
Saint-Gilles : classe fixée par l’AFCN (2022). Chaque hiver, son Action Radon propose des tests à prix réduit.

Radon classes (AFCN / FANC) · consulté le 29 oct. 2026
https://afcn.fgov.be/fr/dossiers/radon-et-radioactivite-dans-votre-habitation/radon/zones-risque-en-belgique

Hors de la zone de tout établissement Seveso (risque d’accident majeur).

Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Environnement) · consulté le 29 oct. 2026
https://environnement.brussels/pro/reglementation-et-inspection/obligations-et-autorisations/reglementations-europeennes-ied-seveso-e-prtr-appliquees-en-region-de-bruxelles-capitale

De grands sites industriels à moins de 3 km, aucun à moins de 1 km.
Aucun à moins de 1 km, 2 à moins de 3 km.

- ABATTOIR SA · 2 890 m · Food and drink
- VIANGRO SA · 2 923 m · Food and drink

Les sites déclarant au registre européen des émissions industrielles (E-PRTR, IED), distances à vol d’oiseau, leurs rejets sont déclarés chaque année par les exploitants.

Industrial Reporting (E-PRTR, IED), ver. 15 (European Environment Agency) · consulté le 9 oct. 2026
https://doi.org/10.2909/9f373400-35b7-4978-9a34-a3cf839e053f
Données : ver. 15 (2025-12-16) · Licence : CC BY 4.0

Le sol est stable ici, d’après les mesures satellite.
-1,2 mm par an (stable), d’après 7 points de mesure à moins de 100 m, alentour (1 km) : -1,2 mm par an.

Mouvement depuis 2020, par an : 2020: -0,2 mm, 2021: -1,2 mm, 2022: -2,4 mm, 2023: -3,8 mm, 2024: -5,3 mm

Le radar satellite (Copernicus EGMS) mesure les mouvements du sol et des bâtiments, quelques millimètres par an au plus presque partout, un logement qui bouge plus que ses environs mérite un regard sur ses murs et fondations.

European Ground Motion Service, Ortho vertical (Copernicus Land Monitoring Service) · consulté le 29 oct. 2026
https://land.copernicus.eu/en/products/european-ground-motion-service/egms-ortho
Données : 2020-2024 · Licence : Copernicus data policy (free, full and open)

Les anciennes mines, les glissements de terrain et les éboulements ne sont pas vérifiés à Bruxelles : il n’y a pas de carte régionale.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028



© NGI/IGN – CartoWeb · Departement Omgeving, Vlaamse overheid

Risques de la zone

Zone de consultation Seveso Établissement Seveso, seuil haut
Établissement Seveso, seuil bas

Zones et établissements Seveso (en Flandre aussi les zones qui atteignent Bruxelles) ; en Wallonie aussi les anciennes mines, carrières, le karst et les éboulements.

Situation et commodités

Aucun problème relevé

Transports en commun : fréquents (4 390 départs un jour de semaine aux arrêts à moins de 800 m).

Écoles à moins de 2 000 m : maternelle, primaire et secondaire.

Le niveau est la moyenne des transports en commun et des écoles, arrondie vers le haut. Il s'agit de commodité, pas de risque : il ne déclenche jamais d'alerte.

Saint-Gilles prélève 6,3 % en plus de l'impôt des personnes physiques de ses habitants (moyenne belge : 7,55 %).

Pour les revenus de 2025 (exercice d'imposition 2026) · SPF Finances · récupérée le 17 oct. 2026

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Le quartier

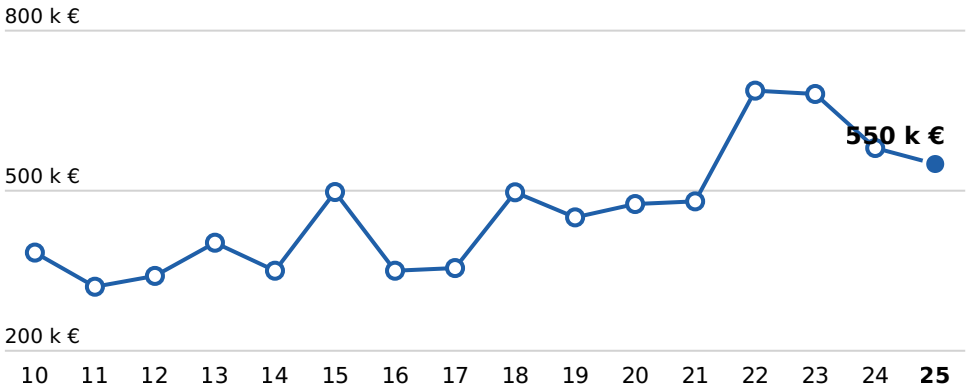
Le contexte autour de l’adresse. Il ne compte pas dans le score.

Les trajets à pied sont mesurés sur le réseau des rues (chemins et rues d’OpenStreetMap) à 4,8 km/h ; les distances « environ » sans minutes sont des lignes droites avec un détour.

Prix de vente dans le quartier

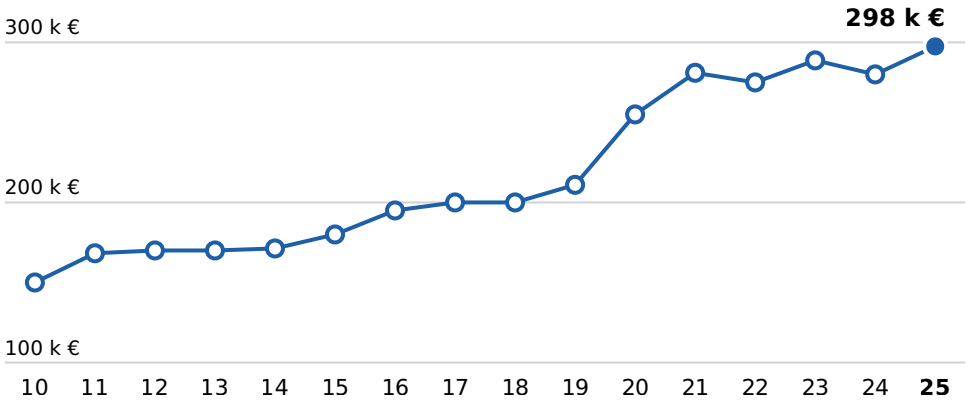
Maisons

Dans Saint-Gilles (trop peu de ventes dans le quartier lui-même), le prix de vente médian d’une maison était de 550 000 € en 2025 (34 ventes).
La moitié des ventes se situaient entre 370 000 € et 785 000 €.
En hausse de 16 % depuis 2020.



Appartements

Dans Saint-Gilles (trop peu de ventes dans le quartier lui-même), le prix de vente médian d’un appartement était de 297 500 € en 2025 (390 ventes).
La moitié des ventes se situaient entre 210 000 € et 415 000 €.
En hausse de 17 % depuis 2020.



Prix des logements à Bruxelles : en hausse de 3 % sur un an (2e trimestre 2026, indice des prix des logements de Statbel).
Ce sont les prix des ventes dans le quartier, pas de ce bien. La Belgique ne publie pas le prix de vente de chaque logement.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Transports en commun

Beaucoup de transports en commun : 4 390 départs un jour de semaine depuis les arrêts à moins de 800 m.

- STIB **JANSON** STIB/MIVB, bus, tram · 230 m · 415 départs un jour de semaine · 3 min à pied · lignes 54, 92
- STIB **TRINITE** STIB/MIVB, bus, tram · 280 m · 709 départs un jour de semaine · 4 min à pied · lignes 54, 81, 96
- STIB **MA CAMPAGNE** STIB/MIVB, bus, tram · 280 m · 860 départs un jour de semaine · 4 min à pied · lignes 54, 92, 96
- TEC **SAINT-GILLES Ma Campagne** TEC, bus · 360 m · 133 départs un jour de semaine · 4 min à pied · lignes 123, 365a, W
- De Lijn **Sint-Gillis Ma Campagne** De Lijn, bus · 360 m · 128 départs un jour de semaine · 5 min à pied · lignes R36
- STIB **MORIS** STIB/MIVB, bus · 460 m · 324 départs un jour de semaine · 6 min à pied · lignes 96
- SNCB Gare la plus proche : Germoir, environ 2 050 m (97 départs un jour de semaine) · 26 min à pied.

Écoles

Maternel

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** francophone · environ 290 m · 4 min à pied
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** francophone · environ 380 m · 5 min à pied
- **Groupe scolaire de Ten Bosch** francophone · environ 630 m · 8 min à pied

Primaire

- **Institut Saint Jean-Baptiste de la Salle fondamental** francophone · environ 290 m · 4 min à pied
- **Ecole primaire libre - Institut Saint-Jean-Baptiste de la Salle** francophone · environ 320 m · 4 min à pied
- **Centre scolaire de Ma Campagne - Fondamental libre** francophone · environ 380 m · 5 min à pied

Secondaire

- **INSTITUT SAINT-JEAN-BAPTISTE DE LA SALLE** francophone · environ 260 m · 3 min à pied
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** francophone · environ 380 m · 5 min à pied
- **CENTRE SCOLAIRE DE MA CAMPAGNE** francophone · environ 470 m · 6 min à pied

Les écoles néerlandophones viennent d'OpenStreetMap : des données collaboratives, qui peuvent être incomplètes. Les écoles dont le niveau n'y est pas indiqué sont omises.

Enseignement ordinaire uniquement. Les places disponibles ne sont pas publiées.

Parcs et espaces verts

6 espaces verts publics à moins de 1 000 m à pied.

- **Place Louis Morichar - Louis Moricharplein** Parc · 1 ha · environ 630 m · 8 min à pied

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

- **Parc Régional Abbé Froidure - Gewestelijk Park Abt Froidure** Parc · 0,4 ha · environ 750 m · 9 min à pied
- **Parc Pierre Paulus - Pierre Pauluspark** Parc · 1,2 ha · environ 800 m · 10 min à pied

Selon OpenStreetMap : parcs, jardins publics, bois et réserves naturelles ouverts au public. Les parcs et jardins qui portent un nom comptent à partir de 0,2 ha, les bois et les espaces sans nom à partir de 1 ha. Les distances sont mesurées jusqu'à leur bord le plus proche.

Recharge de véhicules électriques

15 bornes de recharge à moins de 500 m: 24 points de charge, jusqu'à 22 kW

- **EnergyDrive** environ 150 m · 2 min à pied
- **TotalEnergies** environ 320 m · 4 min à pied
- **TotalEnergies** 2 points de charge · environ 330 m · 4 min à pied
- **TotalEnergies** 2 points de charge · environ 390 m · 5 min à pied
- **EnergyDrive** 2 points de charge · environ 400 m · 5 min à pied

Selon OpenStreetMap, qui ne répertorie pas toutes les bornes. Vérifiez dans les applications des opérateurs avant de compter sur l'une d'elles.

Commerces d'alimentation

35 commerces d'alimentation à moins de 800 m à pied. Supermarché le plus proche : environ 240 m (Louis Delhaize) · 3 min à pied.

- **Grain** Boulangerie · environ 190 m · 2 min à pied
- **Trinity Alimentation** Épicerie · environ 270 m · 3 min à pied
- **Carrefour express** Épicerie · environ 300 m · 4 min à pied

D'après OpenStreetMap : supermarchés, épiceries et boulangeries. Tous les commerces n'y figurent pas.

Pharmacie

Pharmacie la plus proche : environ 240 m, RUE DEFACQZ 154, 1060 Saint-Gilles · 3 min à pied.

Vélo

Point-nœud vélo 32 : environ 970 m · 12 min à pied.

D'après OpenStreetMap : le réseau cyclable à points-nœuds et les itinéraires EuroVelo et nationaux.

Hôpitaux

- **CHU Saint-Pierre - UMC Sint-Pieter** à 1,3 km · 20 min à pied · service d'urgences
- **Hôpital Molière-Longchamp - Ziekenhuis Molière-Longchamp** à 1,3 km · 20 min à pied · service d'urgences

Hôpitaux généraux tels qu'indiqués dans OpenStreetMap, distance à vol d'oiseau. La présence d'un service d'urgences vient aussi de la carte : à vérifier auprès de l'hôpital.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Zone à faibles émissions

Dans une zone à faibles émissions : LEZ Brussels.

Depuis le 1 janv. 2026 : les voitures doivent être au moins Euro 6 (diesel) ou Euro 3 (essence).

Amendes depuis le 1 juil. 2026.

Aucune étape suivante n’a été publiée.

Règles pour les voitures, d’après la page officielle ; les autres véhicules ont les leurs. Pour information, hors score. Page officielle

Internet

Fibre disponible : 2 réseaux (DIGI, Proximus). Connexion fixe la plus rapide : jusqu’à 10 Gbit/s (fibre).

- **Fibre** jusqu’à 10 Gbit/s · Proximus, Cybernet, Edpnet, Fastfiber, Mobile Vikings, Scarlet, Yoin
- **Câble** jusqu’à 2,5 Gbit/s · Voo, Orange, Base, Hey!

Couverture déclarée par les opérateurs à l’IBPT : la fibre à l’adresse (2026 Q4), le câble et le cuivre pour le secteur statistique. Couverture mobile : la carte de l’IBPT

Données : FAGG / AFMPS (30 sept. 2026) · De Lijn (29 sept. 2026) · NMBS/SNCB (29 sept. 2026) · STIB-MIVB (29 sept. 2026) · TEC (29 sept. 2026) · Stad Gent; Bruxelles Environnement (9 oct. 2026) · Departement Omgeving, Mobiscore per ha (13 mars 2026) · © OpenStreetMap contributors (ODbL 1.0, 25 oct. 2026) · © OpenStreetMap contributors (Geofabrik extract) (ODbL 1.0, 10 oct. 2026) · Fédération Wallonie-Bruxelles (CC BY 4.0, 26 sept. 2026) · Bruxelles Environnement · Statbel (CC BY 4.0, 1 avr. 2026) · BIPT

Documents que le vendeur doit fournir

Pour une vente à cette adresse. Demandez-les tôt : ils vous en disent beaucoup avant de faire une offre.

Certificat énergétique (certificat PEB) — Obligatoire

Le score énergétique du bâtiment. Le vendeur en a besoin dès la mise en vente.

Attestation du sol — Obligatoire

Si le terrain est connu pour une pollution, auprès de l’administration régionale des sols.

Renseignements urbanistiques — Obligatoire

Ce que sait la commune : affectation, permis et éventuelles infractions. Le notaire les demande.

Procès-verbal de contrôle de l’installation électrique — Obligatoire

Le contrôle de l’installation électrique par un organisme agréé. Les défauts doivent être corrigés dans un délai.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Dossier d’intervention ultérieure (DIU) — Selon le cas

Obligatoire s’il a été construit après 2001.

Les plans et matériaux des travaux faits par des entrepreneurs, pour travailler ensuite en sécurité.

Informations du syndic — Pas obligatoire

Pas un appartement.

Contrôle de la citerne à mazout — Selon le cas

Obligatoire s’il y a une citerne à mazout aérienne de plus de 3 000 litres, ou enterrée.

Une attestation de contrôle récente de la citerne.

Règles vérifiées le 3 octobre 2026 sur la base des modèles de compromis des notaires et des autorités régionales. Votre notaire confirme ce qui s’applique à cette vente. Sources : notaire.be

Questions à poser

Au vendeur

- Le bien a-t-il déjà été inondé ou y a-t-il eu de l’eau dans la cave ? Quand, et qu’est-ce qui a été réparé ?
- Le bâtiment est-il assuré contre les inondations, et un sinistre a-t-il déjà été déclaré ?
- Toutes les extensions et transformations ont-elles été faites avec les permis nécessaires ?
- Quel était le montant réel des factures d’énergie ces douze derniers mois ?

À l’agent immobilier

- Le logement est dans une zone à faibles émissions. Quelles voitures peuvent stationner ici ou au garage, et existe-t-il des cartes riverains ou des dérogations ?

Au notaire

- Tous les travaux du bien sont-ils couverts par des permis ? Une infraction urbanistique est-elle constatée, ou une régularisation en cours ?
- Des servitudes grèvent-elles la parcelle, comme un droit de passage, un mur mitoyen ou des conduites des voisins ?
- Le bâtiment est un bien protégé. Quels travaux nécessitent une autorisation patrimoniale, et existe-t-il des primes ?
- Quelle obligation de rénovation s’applique après l’achat, et dans quel délai ?
- Quels projets sont prévus ou autorisés près de cette adresse (voir les permis dans le rapport), et quel est leur effet sur le bien ?

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

- Quelles règles supplémentaires s’appliquent aux façades et aux travaux dans cette zone d’intérêt culturel ou historique ?

Pendant la visite

Ce qu’il faut regarder de vos propres yeux. Cochez au fur et à mesure.

Dans chaque logement

☐ L’humidité : taches, moisissures ou odeur de moisi, surtout dans la cave et au pied des murs.

☐ Le toit et les gouttières depuis l’extérieur ; dans les combles : fuites, lumière du jour à travers le toit et isolation.

☐ Les fissures dans les murs et les plafonds, et les portes ou fenêtres qui coincent.

☐ Les fenêtres : simple ou double vitrage, et l’état des châssis.

☐ Le chauffage : le type et l’âge de la chaudière, et sa dernière attestation d’entretien.

☐ Le tableau électrique : fusibles ou disjoncteurs, et un interrupteur différentiel.

☐ L’eau : la pression à un robinet à l’étage, et la vitesse à laquelle un évier se vide.

Pour ce bâtiment

☐ **S’il a été construit avant 1946 :** Les poutres et planchers en bois (pourriture, vrillettes), les fondations et l’humidité ascensionnelle.

☐ **S’il a été construit avant 1971 :** Des conduites d’eau en plomb : des tuyaux gris et mous, souvent près du compteur d’eau.

☐ **S’il a été construit avant 1981 :** Une installation électrique antérieure aux règles actuelles (RGIE) : fils gainés de tissu, pas de mise à la terre, anciens fusibles.

☐ **S’il a été construit avant 2001 :** Des matériaux qui peuvent contenir de l’amiante : plaques ondulées et ardoises en fibrociment, calorifugeage des tuyaux, anciens carrelages. N’y touchez pas.

D’après ce que le rapport a trouvé

☐ Des traces d’eau, une pompe ou un clapet anti-retour, et la hauteur du rez-de-chaussée par rapport à la rue.

☐ La chaleur par un après-midi chaud : soleil sur la façade et les chambres, ombre, et moyens de rafraîchir.

☐ Les éléments d’origine qu’il faudrait conserver : façade, menuiseries, intérieur.

☐ Ce qu’il faudrait faire pour l’énergie : isolation du toit, vitrage, chauffage. Notez-le pour l’estimation de la rénovation.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028

Sources et licences

BeSt Address BeSt Address, FPS BOSA · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Flood hazard map 2019 © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Inventaire de l'état du sol © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Permis d'urbanisme urban.brussels · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Patrimoine protégé et inventaire urban.brussels · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Plan régional d'affectation du sol (PRAS) perspective.brussels / urban.brussels · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Cartes de bruit 2021 - routes © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

Cartes de bruit 2021 - rail © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

Cartes de bruit 2021 - avions © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY 4.0

UrbIS Ortho UrbIS Ortho, Paradigm · CC0 1.0

Consultatiezones van Seveso-inrichtingen in Vlaanderen (tot in Brussel) Departement Omgeving, Vlaamse overheid · Données ouvertes

High-voltage lines © OpenStreetMap contributors · Données ouvertes

Radon classes AFCN / FANC, règlement technique du 18 janvier 2022 · Données ouvertes

Établissements Seveso en Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles Environnement · Données ouvertes

Concentrations moyennes annuelles (ATMO-Street) IRCEL-CELINE · CC BY 4.0

Périmètres de préemption perspective.brussels · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Major works under construction or proposed © OpenStreetMap contributors · Données ouvertes

UrbIS digital terrain model UrbIS, Paradigm · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Industrial Reporting (E-PRTR, IED), ver. 15 © European Environment Agency (EEA) · CC BY 4.0

Natura 2000 sites © European Environment Agency (EEA) · CC BY 4.0

PVGIS 5.3 (PVGIS-SARAH3) © European Union, JRC PVGIS · Données ouvertes

European Ground Motion Service, Ortho vertical © European Union, Copernicus Land Monitoring Service, EEA · Données ouvertes

Soil register (inventaire de l'état du sol), parcels within 1 km Bruxelles Environnement · Données ouvertes

Buildings on the parcel (the regions' building maps, through the cadastre) FPS Finance, Paradigm (UrbIS) · Données ouvertes

Flood hazard maps: water depth (fluvial, T10, T100 and extreme) © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

Railway tracks and level crossings Infrabel · CC0 1.0

GES-kaart hittestress, toestand 2018 (Vlaanderen en Brussel) Departement Omgeving, GES-kaart · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Cours d'eau à ciel ouvert et voûtés (PRDD) urban.brussels · Données ouvertes (conditions à confirmer)

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu'au 28 octobre 2028

Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles urban.brussels, Atlas du sous-sol archéologique · Données ouvertes (conditions à confirmer)

Zones de protection des captages d'eau souterraine © Bruxelles Environnement / Leefmilieu Brussel · CC-BY

UrbIS cadastral parcels UrbIS, Paradigm (from FPS Finance) · CC0 1.0
Anidola traite et classe ces données pour établir le rapport ; leurs éditeurs ne l’approuvent pas. Les données de chaque source restent sous sa licence.

Ce rapport est une aide à la lecture basée sur des données publiques. Il ne remplace ni les certificats officiels, ni les vérifications du notaire, ni un géomètre. Vérifiez chaque information à sa source ; chacune indique sa date de consultation.

© 2026 Anidola Technologies LLC · Valable jusqu’au 28 octobre 2028