

Monsieur Grégory SAVOIE
Bureau d'Etudes Savoie SA,
Chemin du Prince, 4
7050 ERBISOEUL
bes@bes-sa.be



MISSION DE STABILITE : rapport de visite.

065/31.80.87 - 0495/57.56.91

Christelle VEANDRE
Ingénieur civil architecte
christelle.veandre@gmail.com
0479/42.59.79

**RAPPORT DE VISITE TECHNIQUE.
Bâtiment étudié sis : Rue de Condé n°3 à 7050 JURBISE
VISITE DU 7 AVRIL 2022.**



Ce présent rapport atteste de notre passage sur site et ce, en **réponse à la demande d'expertise formulée, quant à la stabilité du bâtiment visité.**

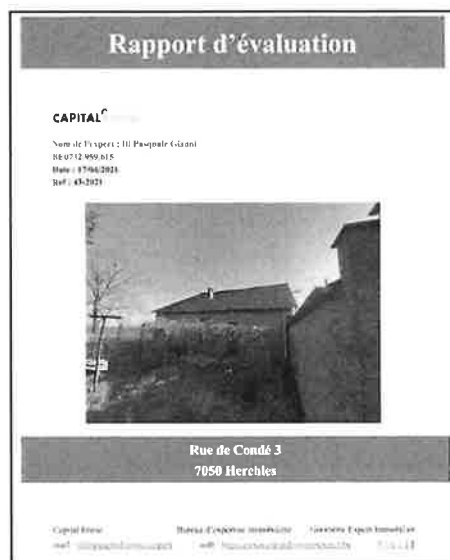
Il témoigne aussi de l'échange d'informations entre l'ingénieur et le maître de l'ouvrage.

Le but de ce document est donc de lister nos constatations et les moyens d'interventions possibles par rapport aux problématiques rencontrées.

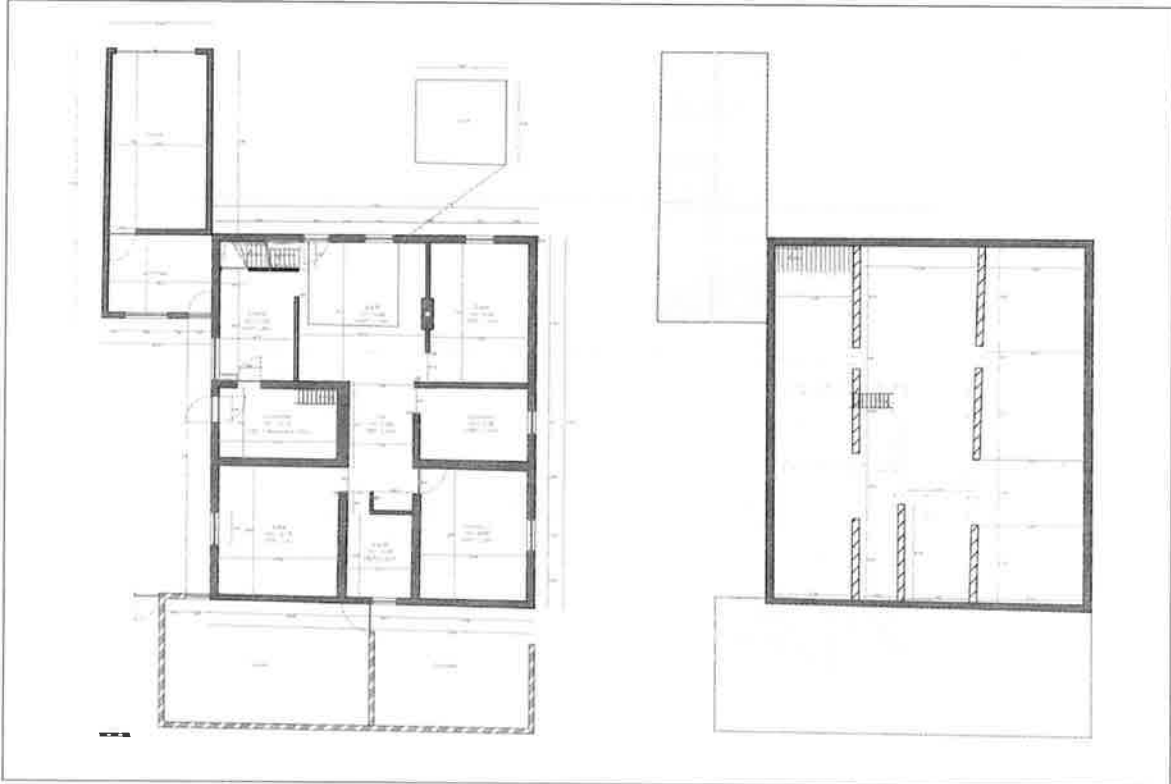
Cette présente étude fait **suite à une expertise immobilière déjà réalisée en avril 2021 par l'expert Mr. Di Pasquale Gianni**, et donc voici ci-contre la page de garde de l'évaluation, pour référence.

Outre l'aspect financier (qui ne sera pas abordé ici), nous pouvons déjà en retenir deux éléments importants :

- **Le bien est bâti en zone agricole ;**
- **Le bien s'est détérioré naturellement depuis lors** (étant ni habité, ni chauffé, ni vraiment fermé aux conditions extérieures et météorologiques depuis plus d'un an).



Aussi, citons comme référence également un plan de l'habitation dressé récemment qui nous présente le bien comme suit (avec la face avant vers la rue située en haut) :



Globalement, il s'agit donc d'une maison :

- Faite d'**un volume principal de plus de 13 mètres en profondeur sur plus de 11 mètres en largeur**, recouvert d'une toiture à deux versants inclinés avant et arrière.
- Faite d'un volume annexe abritant « garage et remise », latéralement à droite.
- Faite d'un volume annexe arrière servant « d'écurie et de poulailler ».
- Avec une petite cave située sous la pièce d'entrée (voir rectangle rouge sur le plan).
- Avec un grenier non aménagé qui occupe toute la superficie du volume principal.

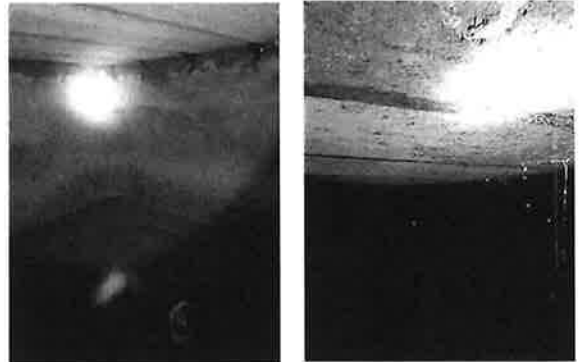
- **De haut en bas, de gauche à droite**, nous avons, à la suite, pour le volume principal respectivement :
 - o La **cuisine** (avec escalier d'accès vers cave et combles), puis la **salle à manger** (avec entrée principale du logement) et enfin le **salon** ;
 - o La **buanderie** (derrière la cuisine), le **hall** et la **chambre n°1** ;
 - o Et à l'arrière, une **autre pièce** puis la **salle de bains** et la **chambre n°2**.

Le reportage photographique, que nous avons réalisé et qui sera joint en annexe de ce rapport, **reprendra l'ensemble du bâti évoqué ici** ; mais **nos considérations techniques** de stabilité porteront essentiellement **sur le volume principal de l'habitation** concernée **par l'expertise de stabilité**. Quelques photos suivent ici, pour illustrer nos propos, mais nous renvoyons au document annexe pour plus de vues localisées du bien analysé.

Le contexte étant dressé, attardons-nous maintenant aux principaux désordres structurels relevés sur site :

✚ **La cave :**

Celle-ci est **très souvent immergée** du fait de la présence d'une nappe d'eau locale très haute dans le sol. Il est d'ailleurs nécessaire de pomper avant notre arrivée pour pouvoir y accéder. Il en résulte **un plancher « couvrant cave » dégradé** et **une humidité importante dans l'habitation.**



✚ **Les fondations :**

La situation au plan de secteur du bien, **-soit la zone agricole-**, pourrait être un souci en ce sens que l'habitation présente des problèmes de stabilité (notamment des murs et plafonds instables), et si le gros-œuvre doit être renforcé, il importe de connaître les fondations et de s'assurer de la bonne tenue dans le temps du bâti existant. Des fissures et des déformées étant visibles dans les structures, des travaux de reprise en fondations seront sûrement nécessaires si celles-ci venaient à poser problème aussi. **Une fouille, localement en partie inférieure de la maçonnerie de façade, permettrait de savoir quelles fondations existent actuellement.** Parallèlement, **une prise de renseignements sur ce qui est autorisé comme travaux dans ce cas précis de situation en zone agricole est primordiale** aussi : démolition, renforcement, soutènement, reconstruction à l'identique ou autre, nouveau système constructif dans le sol, etc.

✚ **La salle à manger (pièce à l'entrée de l'habitation) :**

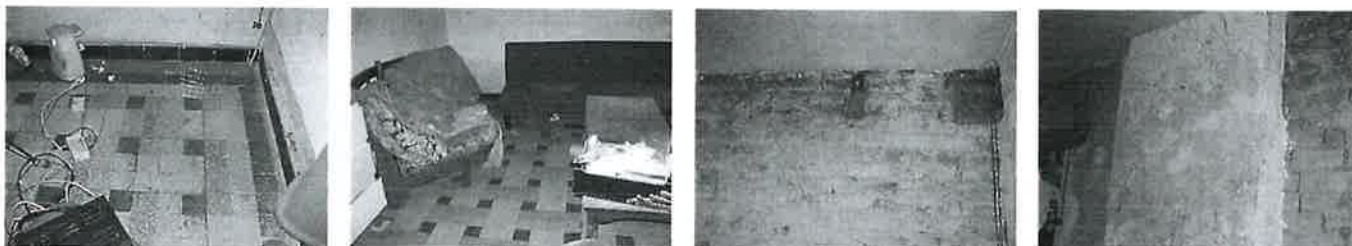
Celle-ci présente des **désordres dus à de l'humidité**, mais aussi on y remarque l'absence d'un élément structurel qui a été ôté, et la **présence de fissures** autour de la cheminée.



✚ **Le salon (à gauche de la précédente) :**

Les **problèmes** y sont **multiples**, comme en attestent les photos qui suivent : mouvements de sol dans les carrelages (avec « effet bombé » au centre), partie inférieure des maçonneries extérieures présentant des traces d'humidité, ventilation inacceptable, fissures à proximité de la cheminée, orifice structurel rebouché pour colmater l'absence de l'élément portant, état général insatisfaisant pour toute occupation.





➔ **La cuisine (à droite de la pièce d'entrée) et la buanderie (juste derrière la cuisine).**

La première contient l'accès à la cave gorgée d'eau (déjà évoquée); la seconde, l'accès au grenier. L'une et l'autre ne sont pas équipées d'appareils fonctionnant en toute sécurité.

Vue du hall central vers les chambres et salle de bain.



➔ **La chambre 1**

Celle-ci est située derrière le salon, en façade latérale gauche de l'habitation. Elle présente une importante fissuration au niveau du plafond et des soucis d'humidité non négligeables.



➔ **De même que la chambre 2** qui est juste derrière cette chambre 1.

➔ **La salle de bains**

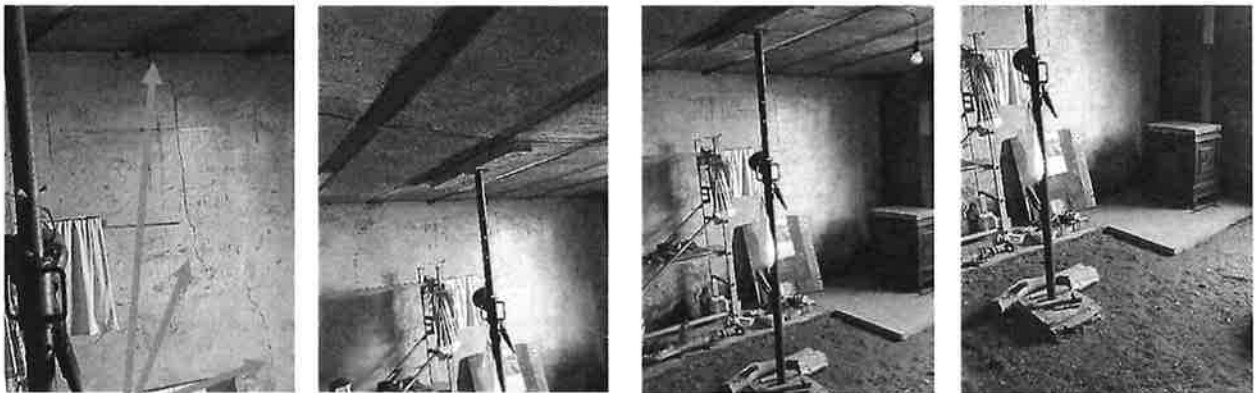
Elle est équipée de façon très rudimentaire et n'est pas aux normes de sécurité-salubrité (par exemple pour l'installation électrique).



Elle ne comporte pas de finition et est de structure apparente.

✚ **La pièce dénommée « autre » (située derrière la buanderie) :**

C'est sûrement celle qui présente le plus de risque structurel au rez-de-chaussée de l'habitation étudiée. Les quelques images qui suivent montrent qu'il peut être dangereux de s'y aventurer.



- Une fissure importante en façade arrière (dans le même alignement transversal que celle que l'on retrouvera en façade avant, le long du mur de l'escalier) ;
- Un étaiçon de fortune mal positionné pour un plafond qui a pris une déformée importante (voir deuxième image en partant de la gauche) ;
- Une pièce de vie inhabitable, sans la réalisation de travaux de renforcement voire de remplacement de structure horizontale (plancher couvrant rez-de-chaussée) ;
- Etc.

✚ **Le mur de l'escalier vers les combles :**

A droite de la porte d'entrée de l'habitation (comme localisé sur la photo ici à gauche), on peut constater la présence d'une importante fissure dans le mur de façade. Celle-ci est traversante puisqu'on la retrouve également côté intérieur, le long de l'accès au grenier. La fissure va en zigzag dans la maçonnerie et se transforme presque en lézarde ; son ouverture atteignant l'épaisseur de joint en partie supérieure du mur.



De par **son ampleur dans son ouverture (plus de 2mm de largeur) et son caractère traversant**, elle est **sûrement signe d'un mouvement dans le sol (instabilité de certains terrains) ou bien de mouvements dans les fondations et/ou matériaux porteurs (instabilité structurelle).**

Signalons que **la fissure s'étend en escalier dans les joints de maçonnerie et qu'elle se situe selon un axe coupant transversalement l'habitation** (jusqu'en façade arrière où on la trouve également dans la pièce citée ici précédemment). Cet axe correspond globalement à la limite située du côté droit de la cave (à savoir **la partie de construction enterrée et immergée**).

Notons qu'il serait bon de placer des témoins pour marquer l'évolution de la fissuration dans le temps et voir si le phénomène évolue, vite ou non.

Pour des vues détaillées de tout ce qui concerne les annexes de l'habitation (« garage-remise » et « écurie-poulailler » notamment) ainsi que pour celles des façades et du site à l'extérieur ; nous renvoyons donc au reportage photographique complet annexé à ce rapport.

D'un point de vue « stabilité » et donc désordres structurels à commenter et à illustrer, attardons-nous maintenant à l'étage du volume principal de l'habitation, à savoir les combles non aménagés.

↳ **Grenier et toiture :**

La toiture à doubles versants, avant et arrière, est recouverte d'ardoises mais **dépourvue de toute sous-toiture** (=membrane étanche venant se placer entre les lattages de couverture et les chevrons de toiture).

En théorie, la toiture extérieure inclinée n'assure donc pas complètement son rôle d'étanchéité.

La question de la présence d'amiante dans les ardoises naturelles peut aussi être soulevée et ce risque devra être considéré lors de tout travaux de rénovation ou remplacement de couverture de toiture, à l'avenir.



Monsieur Grégory SAVOIE
Bureau d'Etudes Savoie SA,
Chemin du Prince, 4
7050 ERBISOEUL
bes@bes-sa.be



MISSION DE STABILITE : rapport de visite.

065/31.80.87 - 0495/57.56.91

Christelle VEANDRE
Ingénieur civil architecte
christelle.veandre@gmail.com
0479/42.59.79

La charpente montre également des renforcements de fortune provenant de plusieurs temps de construction.

Enfin, les planchers « couvrant rez-de-chaussée » situés en partie arrière qui menaçaient ruine (voir photos en page 5 notamment) sont également marqués par une déformée visible à l'œil nu. Nous recommandons de remplacer ces structures avant de penser à occuper et donc à charger davantage les sols en présence à l'étage (combles aménageables).



Encore un aspect à prendre en compte : la partie « avant » de l'habitation est d hauteur sous plafond plus importante (pour les zones de vies : hauteur du rdc d'environ 276 cm) que pour la partie « arrière » de l'habitation (pour les pièces de nuit : hauteur du rdc d'environ 226 cm) ; ainsi le grenier est coupé en deux longitudinalement par une différence de hauteur non négligeable.



Tout comme l'accès au grenier se faisant actuellement par deux côtés distincts :

Soit par l'accès par la cage d'escalier, sise le long du mur fissuré en façade avant, et sise par-delà l'accès à la cave.



Soit par l'ouverture d'accès depuis la buanderie.

❖ CONCLUSIONS :

Maintenant que nous avons analysé l'ensemble de la construction, retenons ici **les points importants qui en ressortent :**

- **La problématique de la cave et de la nappe d'eau à faible profondeur qui fait que celle-ci est souvent noyée.** Une étude des sols en présence serait sûrement nécessaire.
- **La problématique de la situation du bien en zone agricole qui pose question sur les interventions possibles ou non sur le bâti existant.** Une investigation pour connaître les fondations du bâtiment nous semble utile (fouille locale en bas de mur) de même que des réponses sur le questionnement de savoir ce que l'on est autorisé à faire sur une habitation qui n'est pas sise en zone d'habitat : stabilisation, renforcement éventuel des fondations, démolition et reconstruction partielles à l'identique, nouveau projet en lieu et place de l'existant, etc. ??? ...
- **Quelques soucis majeurs de fissurations, de défaut d'humidité et de ventilation, de problèmes structurels, de manque d'équipements et de non-respect des normes de sécurité et de conformité** ont été relevés dans différentes pièces de l'habitation, ne permettant pas une occupation des lieux comme logement, et ce préalablement à la réalisation de lourds travaux de rénovation.
- **Insistons sur le plafond de la pièce sise à l'arrière à droite** au rez-de-chaussée (pièce dénommée « autre) **qui menace de s'effondrer et est soutenu provisoirement.**
- **Insistons aussi sur la fissure qui traverse le mur de façade avant (et aussi celui de façade arrière) selon un axe transversal situé à droite de la porte d'entrée.** Désordre structurel qui pourrait être en lien direct avec un problème dans le sol (mouvement de terrains ou présence de nappes en suspension) ou bien un problème sur la structure du bâti (fondations et/ou maçonneries en élévation). **Il importe de contrôler l'évolution de la fissure dans le temps, significative ou non (par la pose de témoins).**
- Enfin, **la toiture semble présenter la nécessité de travaux de rénovation** également (Placement d'une sous-toiture étanche, renforcement local de charpente, etc.).

Le bâtiment analysé présente donc un potentiel très intéressant pour toute future occupation des lieux mais nécessite néanmoins de subir une remise en état des structures en place. Ce présent rapport constitue donc une première étape allant dans ce sens. Le site doit faire l'objet d'investigations supplémentaires et de travaux qui en découleront.



Monsieur Grégory SAVOIE
Bureau d'Etudes Savoie SA



Fait à ERBISOEUL, le 13 mai 2022.

Christelle VEANDRE
Ingénieur civil architecte