

Rapport d'expertise

Rue Try-Haut 135
1480 Tubize

date de la visite
02/10/2025

date du rapport
06/10/2025



Table des matières

1. Préambule2

 Mission2

 Visite des lieux2

 Présences.....2

 Pièces du dossier.....2

2. Constatations.....3

3. Evaluation du risque.....4

4. Mesures d’urgence.....4

5. Analyse des causes probables4

6. Conclusions5

7. Photos de la visite6

1. Préambule

- se rendre sur site et constater les désordres structurels observés ;
- émettre un avis préalable sur la stabilité de l’ouvrage et définir les mesures urgentes à mettre en œuvre ;

Visite des lieux

La visite s’est tenue le 02 octobre 2025 à 14h00.

Pré

Pièces du dossier

- Néant



2. Constatations

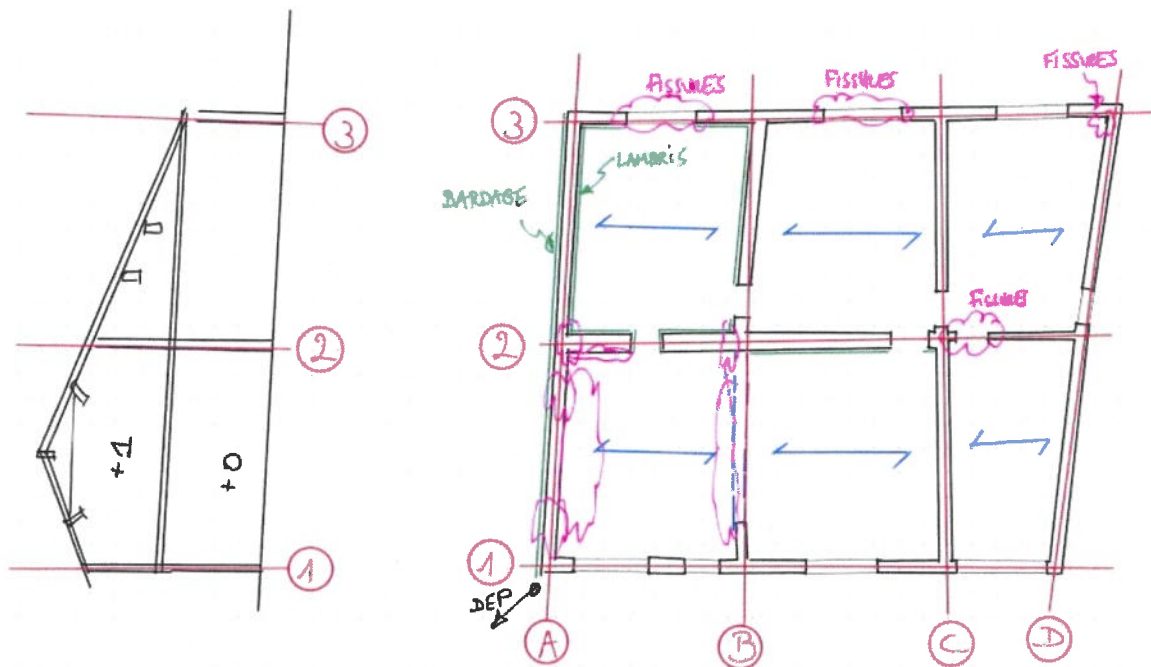
Description du système porteur

L'immeuble observé est un bâtiment quatre façades à usage unifamilial, comprenant un rez-de-chaussée, un étage sous combles et un sous-sol partiel.

Le plancher du haut du rez-de-chaussée est un plancher bois dont les solives sont parallèles à la façade avant.

Les pannes de toiture portent parallèlement à la façade à rue.

Le plancher du haut de la cave est un plancher en voussettes maçonnées sur poutrelles métalliques.



Pathologies observées

Le **désordre principal** est localisé au niveau de la **façade pignon gauche** (axe A entre 1 et 2) qui présente une déformation et des dégradations excessives tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage : **déplacement horizontal** vers l'extérieur et un **tassement vertical** bien visible. La maçonnerie de façade pignon présente de nombreuses fissures d'ouverture de l'ordre du centimètre, dont l'orientation inclinée semble montrer une défaillance au niveau de la fondation sous le corps de cheminée, l'endroit où le tassement vertical est le plus prononcé.

Une fissure verticale traversante dans le mur de refend (axe 2), voire carrément un décrochage de ce mur de la façade pignon, est également observé au rez.

Au premier étage, les murs axe A et axe 2 sont également fortement fissurés.

Il est à noter que de nombreux murs intérieurs, ainsi que les plafonds, sont revêtus de lambris ne permettant pas d'observer d'éventuelles dégradations. Il en est de même pour la façade pignon qui est revêtue d'un bardage cachant les pathologies.

A l'extérieur, nous pouvons remarquer que les descentes d'eau de pluie sont défectueuses et les zones d'évacuation sont bouchées. Le réseau d'égouttage est une cause probable au tassement de la fondation.

Des tirants d'ancrage sont visibles en façade avant (axe 1). La présence de tirants sur la façade pignon n'a pas pu être confirmée en raison du bardage actuel, mais leur absence ou leur défaillance est probable.

Et pour conclure, en cave, les poutrelles métalliques du plancher en voussettes présentent une corrosion généralisée, particulièrement avancée au niveau des appuis (perte de matière visible au droit des appuis).

3. Evaluation du risque

La façade pignon gauche présente une **instabilité majeure** avec risque de **rupture fragile**. Cela signifie que le mur en maçonnerie peut **s'effondrer soudainement**. Cette situation est dangereuse car elle ne laisse pas le temps d'intervenir ou d'évacuer.

La chute potentielle de la maçonnerie pourrait :

- compromettre la sécurité du voisinage (chute sur propriété mitoyenne) ;
- entraîner dans son mouvement les planchers bois et la charpente et provoquer un effondrement progressif.

4. Mesures d'urgence

- **Faire intervenir** une entreprise spécialisée en **stabilisation de façades** (les sociétés courantes sont Stabil, Refort et V-System).
- **Inform**er le voisin de la situation.
- **Interdire l'accès** à la place de parking du voisin et au trottoir, au moyen d'un **balisage de sécurité**.
- **Interdire l'accès à la maison n°135**;
- **Mettre en place les étalements temporaires** depuis l'extérieur avant toute investigation complémentaire.

5. Analyse des causes probables

Le tassement de la fondation du pignon gauche constitue la cause la plus probable des désordres observés.

Ce tassement a entraîné :

- un affaissement vertical et un basculement horizontal du mur vers l'extérieur ;
- la fissuration traversante de la maçonnerie de refend constituant l'ancienne façade arrière (axe 2) ;
- la désolidarisation partielle des planchers de l'étage entre les axes A et B (visible au 1^{er} étage le long de l'axe B) ;

À ce stade, l'origine précise du tassement n'a pas encore été identifiée et nécessiterait des investigations en sous-œuvre. Toutefois, nous émettons l'hypothèse d'une défectuosité de l'évacuation des eaux pluviales (cf. chapitre 2), susceptibles d'avoir engendré un lessivage du sol de fondation et une perte de portance localisée.

Cependant, au vu :

- de la déformation avancée de la façade ;
- des difficultés techniques liées à l'étalement temporaire de la toiture et des planchers ;
- de la vétusté généralisée des éléments porteurs ;
- et des coûts cumulés associés aux interventions structurelles et architecturales,

il paraît peu opportun de limiter l'intervention à une simple réparation localisée.

Une reconstruction complète de la façade (voire une reconstruction totale de l'immeuble) apparaît comme une option techniquement rationnelle et économiquement cohérente, notamment au regard du prix de vente actuel de la maison.

Si le Maître de l'ouvrage souhaite poursuivre les investigations, il est recommandé, après stabilisation de la façade, de :

- sonder la semelle de fondation au moyen d'un puits d'environ 80cm x 80cm jusqu'au niveau d'assise, afin de déterminer les caractéristiques de la fondation (profondeur, épaisseur, débord, nature du support) ;
- inspecter le réseau d'égouttage par caméra endoscopique afin de vérifier son étanchéité et d'identifier d'éventuelles fuites en pied de mur.

6. Conclusions

Au vu des constats effectués sur site, des déformations mesurées et de l'état général de la structure, **la stabilité de l'ouvrage n'est plus garantie.**

La façade pignon gauche présente un **risque imminent de ruine partielle ou totale**, pouvant compromettre la sécurité des occupants et du voisinage.

Il est impératif de mettre en œuvre sans délai les mesures de stabilisation provisoire décrites au chapitre 4, et d'interdire tout accès à proximité du pignon jusqu'à sécurisation complète.

7. Photos de la visite













On observe le déplacement vertical de l'appui du faîte



Cave

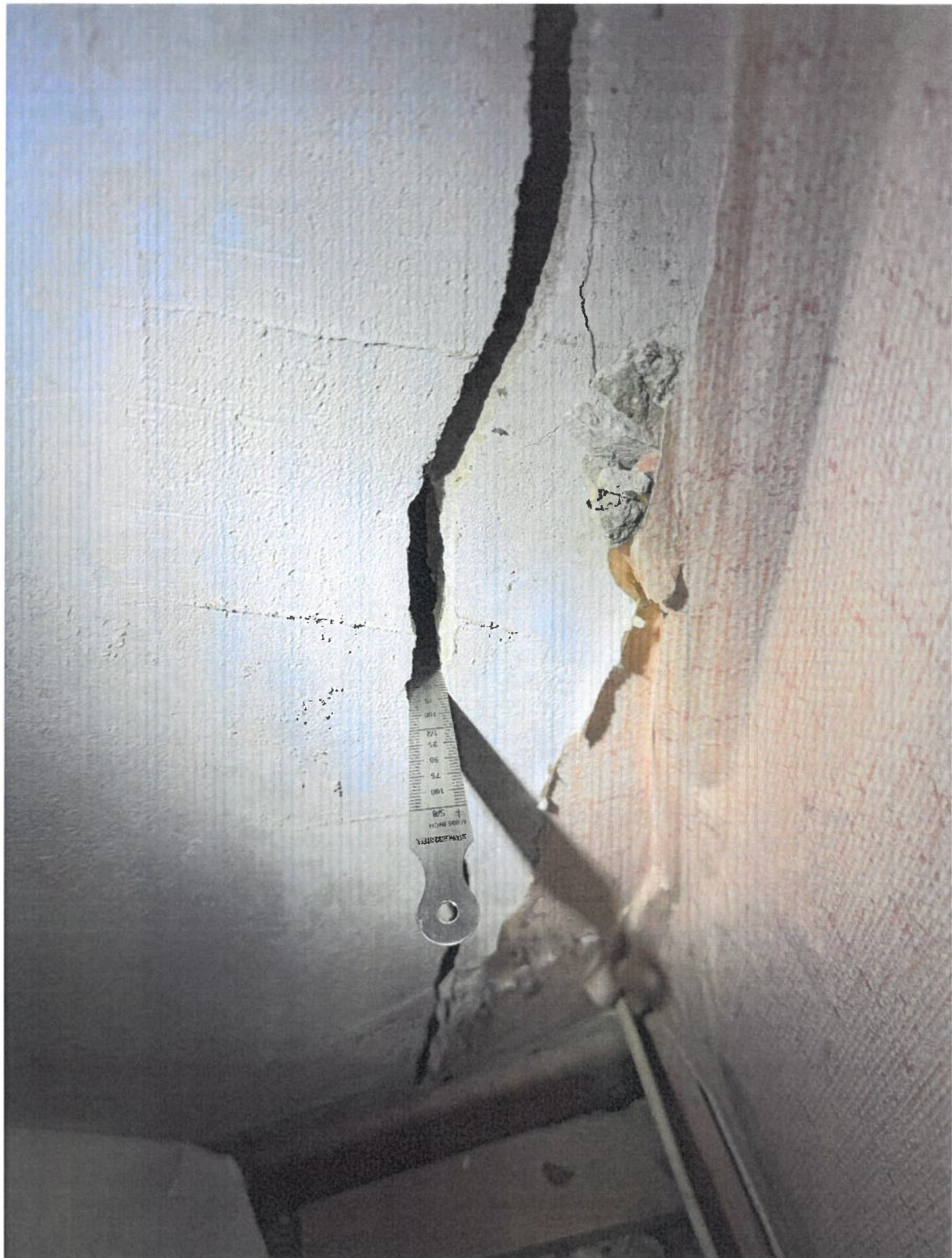


Cave





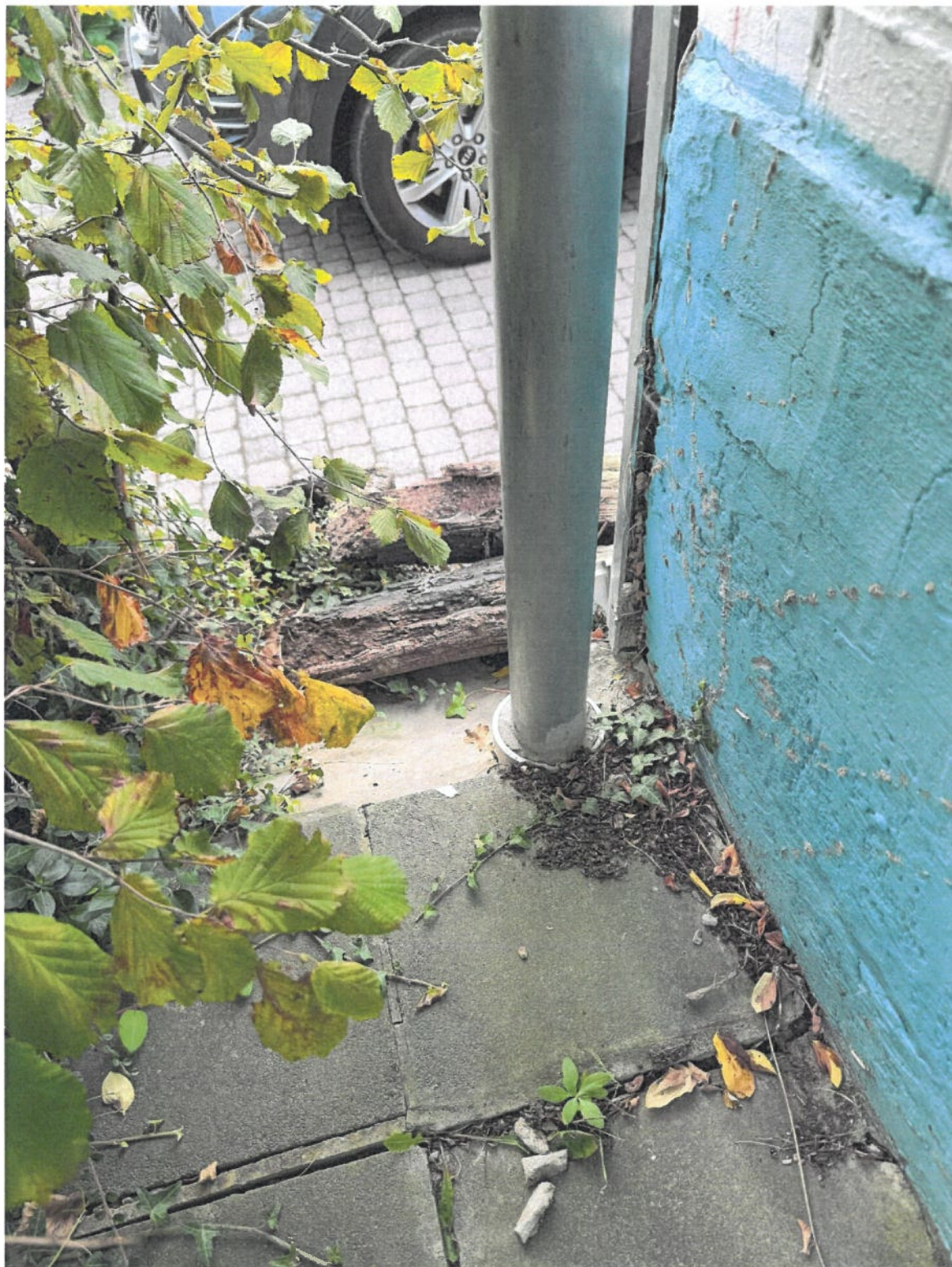
Déformation hors plan de la façade pignon



Fissure verticale d'ouverture de l'ordre du centimètre



Déplacement horizontal de $\pm 4/5$ cm





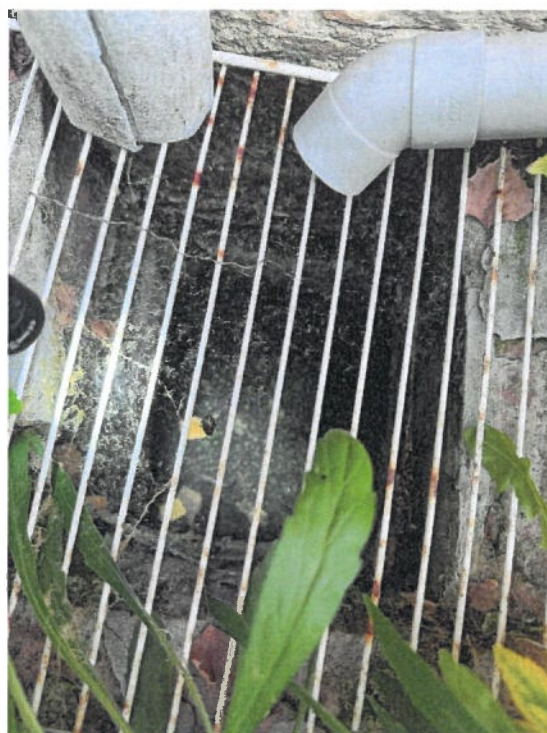
Evacuation DEP bouchée (coint avant droit)



DEP façade pignon, défectueuse



DEP Façade arrière



DEP Façade arrière





