

Hugo SIMON – Ingénieur en stabilité

DOCUMENT TECHNIQUE : Rapport d'expertise – 2025-034- [REDACTED]

Description :

- Référence interne : 2025-034-[REDACTED]
- Client : Mme. [REDACTED]
- Sujet : Fissures en façade avant et désordre en toiture
Rue de la Troupette, 44
B-7170 Manage



HStabilité

Chaussée du Roi Baudouin, 28
B-7030 Saint-Symphorien
Tél : +32(0) 470/55.70.63
Email : hstabilite@gmail.com
Site : www.hstabilite.be

1. Contexte :

Demande d'expertise auprès de HStabilité (représenté par M. Hugo SIMON) par [REDACTED] pour une maison d'habitation située à Manage.

- Date de demande : 27/11/2024
- Date de la visite : 15/04/2025
- Nature de l'expertise : Fissures en façade avant et désordre en toiture
- Situation : Rue de la Troupette, 44 à 7170 Manage

2. Constatations principales :

À la suite d'une visite sur site, les constatations suivantes ont pu être faites en présence de l'un des propriétaires de l'habitation :

A. Désordre 1 : Fissuration en façade avant. → c.f. photos 1 à 3

⇒ Description : Lors de l'inspection visuelle extérieure, plusieurs fissures ont été relevées en façade avant du bâtiment. Ces fissures, pour la plupart verticales ou légèrement obliques, se trouvent principalement autour des ouvertures (fenêtres et portes) ainsi qu'au niveau de certains raccords entre éléments de maçonnerie. Leurs dimensions restent minimales et aucune d'entre elles ne montre de signes d'effritement, d'humidité ou de mouvement actif.

À l'intérieur du bâtiment, aucune trace de fissuration correspondante n'a été constatée, ce qui confirme que les fissures observées ne sont pas traversantes et n'affectent pas l'ensemble de l'épaisseur des murs porteurs. Par ailleurs, les éléments de second œuvre (plafonds, chambranles, revêtements intérieurs) ne présentent pas de déformation ni de décollement apparent.

Le propriétaire mentionne que ces fissures sont présentes depuis de nombreuses années et qu'aucun changement notable n'a été observé au fil du temps, ni en taille ni en aspect.

La volonté du propriétaire étant d'assurer une sécurité absolue concernant ce désordre et d'y apporter les solutions nécessaires afin de stabiliser la situation si nécessaire.

⇒ Piste principale : Les fissures constatées sont typiques des effets du vieillissement d'un bâtiment ancien : retrait et dilatation des matériaux, mouvements différentiels mineurs des fondations, ou encore effet des conditions climatiques répétées. Elles peuvent également résulter :

- de la nature du sol sous-jacent
- de travaux réalisés récemment dans les abords du bâtiment ou dans la voirie
- de cycles thermiques ou de sécheresse/humidité prolongée

Aucune pathologie structurelle grave n'est suspectée en l'état.

⇒ Solution envisageable : Aucune intervention structurelle n'est nécessaire.

Il est toutefois conseillé de :

- réaliser un relevé photographique avec repères (dates, mesures) afin de suivre l'évolution éventuelle des fissures
- effectuer un contrôle visuel périodique, notamment après l'hiver ou un épisode climatique extrême
- prévoir un rejointoiement local ou une réfection esthétique (enduit, peinture) pour assurer l'étanchéité de la façade et éviter toute infiltration d'eau de pluie

Si aucune évolution n'est constatée dans les 6 mois suivant la visite, les fissures peuvent être considérées non-structurelles.

B. Désordre 2 : Défaut au niveau de la toiture. → c.f. photos 4 à 9

⇒ Description : La visite a mis en évidence un trou important dans la couverture de toiture, localisé sur la partie droite de celle-ci, au-dessus du volume des combles. Ce trou, d'une surface estimée à environ 5-10 m², laisse un accès direct vers l'intérieur du bâtiment, sans barrière de protection ni couverture résiduelle.

Le revêtement de toiture, vraisemblablement plus récent que le bâtiment principal, semble constitué d'ardoises fixées sur une sous-structure bois. Dans la zone touchée, les éléments de couverture sont arrachés ou déplacés, et les liteaux présentent des signes de fragilisation par humidité prolongée. Aucun pare-pluie n'est visible en sous-face, ce qui expose directement les éléments secondaires de la toiture.

Le plancher situé directement sous ce trou (moitié droite de la surface séparant les combles de l'étage inférieur) montre des signes d'altération : fléchissement léger, dégradation visible des bois (noircissement, traces de moisissures, affaiblissement de certaines planches en périphérie).

La volonté du propriétaire étant d'assurer une sécurité absolue concernant ce désordre et d'y apporter les solutions nécessaires afin de stabiliser la situation si nécessaire.

⇒ Piste principale : Ce type de dégât est caractéristique d'un sinistre provoqué par des conditions climatiques extrêmes : vent violent, tempête ou grêle, ayant causé l'arrachement localisé d'éléments de couverture. L'absence de réparation rapide a permis aux infiltrations d'eau de s'accumuler, dégradant progressivement le plancher bois situé en-dessous.

L'origine accidentelle ou externe est donc hautement probable, et le sinistre ne semble pas lié à une faiblesse intrinsèque de la structure.

⇒ Solution envisageable : Deux interventions sont à planifier rapidement :

- Réparation de la couverture de toiture :
 - Remplacement des éléments manquants (ardoises, liteaux)
 - Pose d'un pare-pluie si absent, pour renforcer l'étanchéité à l'avenir
- Remplacement partiel du plancher des combles :
 - Dépose des planches endommagées dans la moitié droite de la surface
 - Remplacement par des éléments neufs avec traitement contre l'humidité
 - Vérification et consolidation éventuelle des solives si nécessaire (bien qu'aucun affaissement significatif n'ait été relevé à ce jour)

Ces travaux permettront de restaurer à la fois l'étanchéité du bâtiment et la sécurité structurelle du plancher entre étages.

Il est important de noter que la structure portante principale de la toiture – charpente et pannes – a été soigneusement inspectée et ne présente aucun signe de déformation, de pourriture ou de faiblesse structurelle. Ces éléments sont en bon état.

3. Conclusion :

L'examen réalisé n'a révélé aucun problème de stabilité structurelle globale du bâtiment.

- Les fissures observées sont liées au vieillissement normal du bâtiment et ne présentent pas de caractère évolutif ni dangereux à ce jour. Une simple surveillance visuelle est recommandée dans les 6 mois suivant la visite.
- En revanche, le défaut de toiture constitue une faiblesse moyenne à modérée. Des infiltrations actives risquent d'aggraver l'état des structures boisées si aucun travail de réparation n'est entrepris rapidement.

Le bâtiment reste habitable en l'état, d'un point de vue structurel, et ne représente actuellement aucun risque pour la sécurité publique.



Hugo Simon – Ingénieur en stabilité

5. Photos réalisées sur site en date du 15/04/2025 :

- Photo 1 :



- Photo 2 :



- Photo 3 :



- Photo 4 :



- Photo 5 :



- Photo 6 :



- Photo 7 :



- Photo 8 :



- Photo 9 :

