



RAPPORT DANS LE CADRE D'UN AVIS TECHNIQUE

Dossier : 24/SAM

Document n° : 24/SAM/RT01

Nombre de page (s) : 16

Nombre d'annexe(s) : 0

Date : 31/01/2025

Concerne : 6040 JUMET

Rue de l'Union, 26

Vos références : DABC-2024-456 Numéro 26/2024 / 000127

Objet : Avis technique sur des fissurations dans les murs d'un bâtiment de type unifamilial.

1. CONTEXTE DE NOTRE MISSION :

1.1. Maitre d'ouvrage :

La Sambrienne
Boulevard Jacques Bertrand, 48
6000 CHARLEROI

Personne de contact :

Nom : Mr COENEN Steve
Tél. : 071/27.20.00
Mail : marchespublics@lasambrienne.be

1.2. Client

LCTS SRL
Boulevard Joseph II, 26a
6000 CHARLEROI

Personne de contact

Nom : Mme LEQUEUX Catherine
Tél : 071/58.95.20
GSM : 0476/24.76.91
Mail : catherine.lequeux@lcts.be

1.3. Objet de la mission :

Selon la demande reçue le 14/11/2024 par mail, la mission a pour objet, un avis sur des fissures existantes au droit des murs porteurs et planchers du bâtiment.

1.4. Mission :

a) Ordre de mission :

- Demande reçue le 10/01/2025 du Client.

b) Contenu de la mission :

☞ Visiter les lieux ;

- ☞ Observer et constater les dégâts et les désordres apparents dans les murs porteurs et planchers ;
- ☞ En établir si possible le diagnostic ;
- ☞ Définir les investigations et sondages à réaliser, si nécessaire ;
- ☞ Établir un rapport technique ;

2. LISTE DES DOCUMENTS :

Les documents suivants ont été mis à notre disposition par le Client.

2.1. Documents relatifs au sinistre :

- 4 photos reçues le 29/11/2024. En effet, durant la visite, l'accès à la cave n'a pas été possible. 1 seule photo des 4 photos reçues concerne la fissuration de la dalle couvrant cave.

2.2. Documents relatifs aux constructions existantes :

Néant.

3. OBSERVATIONS ET CONSTATS FAITS SUR PLACE :

3.1. Visite des lieux / Date de la visite des lieux :

- Visite du 27/11/2024 en présence de Mme LEQUEUX.

3.2. Description générale du site et des constructions avoisinantes :

Le site est situé en périphérie urbaine, dans une zone affectée au logement. Le bâtiment concerné est une maison de type unifamiliale, 3 façades.

Les bâtiments avoisinants sont des habitations de même type.



Rue de l'Union 26 : Façade avant.



Rue de l'Union 26 : Façade arrière.

3.3. Description générale des bâtiments :

a/ Volumétrie et dispositions internes :

Le bâtiment est composé comme suit :

- Plan rectangulaire
- 4 niveaux :
 - Cave (accès en façade arrière) ;
 - Rez-de-chaussée ;
 - Etage ;
 - Combles non aménagés ;
- Toiture à 2 versants.

b/ Orientation :

Façade avant : ouest.

c/ Affectations actuelles des constructions :

Le bâtiment n'est pas occupé (logement) : il n'y a pas de travaux en cours au moment de notre visite.

d/ Date des constructions :

- Constructions initiales :
 - Nous n'avons pas reçu d'information précise sur ce point.

3.4. Description des matériaux et des structures des bâtiments :

- Le bâtiment semble être une construction à « murs porteurs », ce qui signifie que certains murs ont une fonction portante en plus de leur fonction de séparation.
- En l'occurrence, ce seraient les murs des façades et les murs des couloirs qui seraient porteurs.

Ce point reste cependant à confirmer.

- Les murs sont en maçonneries de blocs de béton au sous-sol et dans les combles ; on ne connaît pas, à ce stade, le matériau des murs d'élévation. Nous supposons que ces derniers sont également en blocs de béton.
- La composition des planchers n'est pas connue. D'après les photos reçues de la cave, la dalle couvrant cave serait en béton (armé ?). Dans les combles, un matériau de type « chape » est présent. Ceci laisse à penser que la dalle couvrant étage serait également en béton armé (hourdis ?, poutres-claveaux ?) (Voir photos n°111750 couvrant cave et n° 094324 combles).



Photo n° 111750 couvrant cave



Photo n° 094324 combles

3.5. Historique des désordres apparus dans le bâtiment :

Lors de notre visite, des témoins (plâtre) sont déjà présents au droit des fissures (Voir photos n° 093712 et 093718).



Photo n°093712



Photo n°093718

3.6. Description des désordres observés :

Dans le cadre de ce pré-rapport, nous passons ici en revue, mais sans détail, les désordres que nous avons pu constater lors d'une seule visite, sans faire de sondages, ni de démontages (inspection visuelle).

3.6.1. Murs porteurs

3.6.1.1 Façades extérieures

- En extérieur, une fissure verticale semble apparaître en façade avant côté ouest, celle-ci semble avoir été réparée au moyen d'un mastic gris (voir photo n° 095037).
- En extérieur, une fissure longitudinale apparaît sur le mur pignon, côté sud. En l'état, nous ne pouvons pas statuer sur le caractère traversant de cette fissure (voir photo n°092120, pas d'accès à la cave lors de la visite).
- En extérieur, une fissure verticale et à 45° apparaît entre les châssis de la cave et du Rez-de-Chaussée (RdC) en façade arrière, cette fissure est traversante (voir photo n°092205).



Photo n° 095037



Photo n°092120



Photo n° 092205

3.6.1.2 Rez-de-Chaussée (RdC) - intérieur

- En façade arrière, nous retrouvons la fissure visible à l'extérieur, ce qui permet de confirmer le caractère traversant de cette dernière. Des témoins en plâtre ont été placés, plusieurs semaines avant notre visite selon le représentant du MO.
Il est observé que ces témoins sont à nouveau légèrement fissurés, ce qui confirme que le désordre évolue avec le temps (voir photos n° 093725 et 093733).
- Le mur central séparant la pièce avant de la pièce arrière et présentant une ouverture, présente des fissures à 45°, au droit de la pose de la poutre, côté du pignon sud.
Des témoins en plâtre sont également présent, ceux-ci ne semblent pas avoir bougé (voir photo 093806).



Photo n° 093725



Photo n° 093733



Photo n° 093806

3.6.1.3 Etage n° 1 – intérieur

- Le mur en façade arrière présente, à l'instar du RDC, la même fissure verticale, sensiblement plus ouverte. Ceci semble confirmer le mouvement rotationnel du mur pignon, côté sud. Les témoins présents sont également légèrement fissurés. Une autre fissure apparaît ici de l'autre côté de l'allège (côté pignon sud) voir photo n° 094027 et 094106.
- Le mur central, parallèle aux façades, présente une fissure à la jonction avec le mur du couloir, celle-ci est traversante (voir photos n° 094041 et 094228).
- En façade avant, il est constaté une fissure correspondante, à priori, à la fissure relevée en façade avant. Les témoins sont également fissurés (voir photos n° 094123, 094210 et 094212).





Photo n° 094041



Photo n° 094228



Photo n° 094123



Photo n° 094210



Photo n° 094212

3.6.1.4 Combles – intérieur

- Une fissure est présente sur le mur en façade avant, celle-ci semble être le prolongement de la fissure provenant de l'étage 1 (voir photo n° 094418).
- Au droit d'une des pannes intermédiaires, il est constaté un léger décollement de cette dernière (voir photo n° 094430).
- Il est constaté qu'un « jour » apparaît au niveau de la panne faîtière (voir photo n° 094651).



Photo n° 094418



Photo n° 094430



Photo n° 094651

3.6.2 Planchers

3.6.2.1 Couvrant cave

- Une fissure apparaît au droit du plancher. Celle-ci semble être parallèle au pur pignon sud (voir photo n° 111750)



Photo n° 111750

3.6.2.2 Couvrant RDC

- Une fissure apparaît dans le coin entre la façade arrière et le pignon sud (voir photos n° 093741 et 093739).
- Une légère fissure apparaît dans la pièce en façade arrière, entre la cheminée et le mur central (voir photo n° 093928).



Photo n° 093741

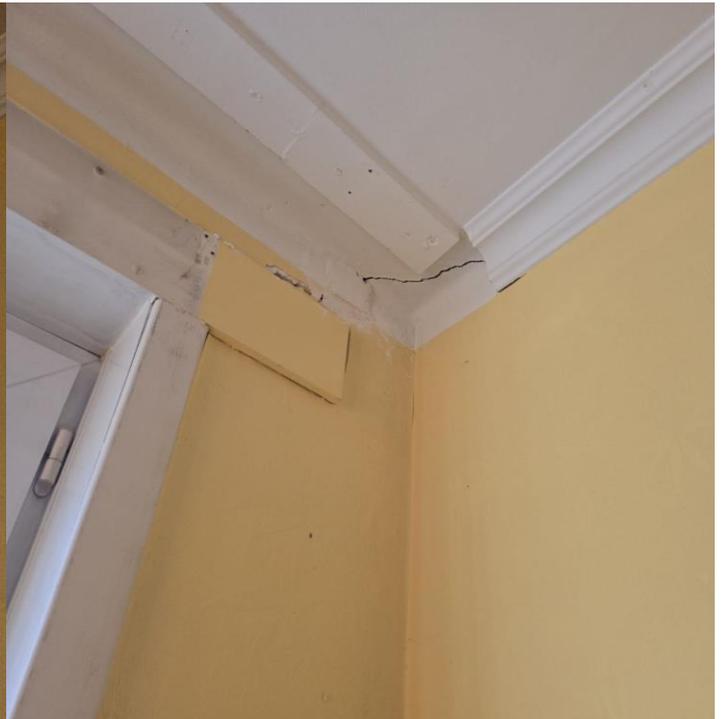


Photo n° 093739



Photo n° 093928

3.6.2.3 Etage +1

De manière générale, les fissures à l'étage sont plus ouvertes, ce qui semble confirmer un mouvement rotationnel du mur pignon, côté sud.

- Une fissure apparaît entre la cheminée et la façade arrière, celle-ci est parallèle au mur pignon sud. Des témoins sont présents et semblent être très légèrement fissurés (voir photos n°094002 et 094030)
- Une fissure apparaît également, dans la même pièce entre la cheminée et le mur central, celle-ci est parallèle au mur pignon sud. Des témoins sont présents et ne semblent pas être fissurés (voir photos n°094032 et 094041).
- Dans la pièce façade avant, une fissure longitudinale est présente entre le plancher et le mur de séparation (voir photos n° 094138 et 094218).



Photo n° 094002

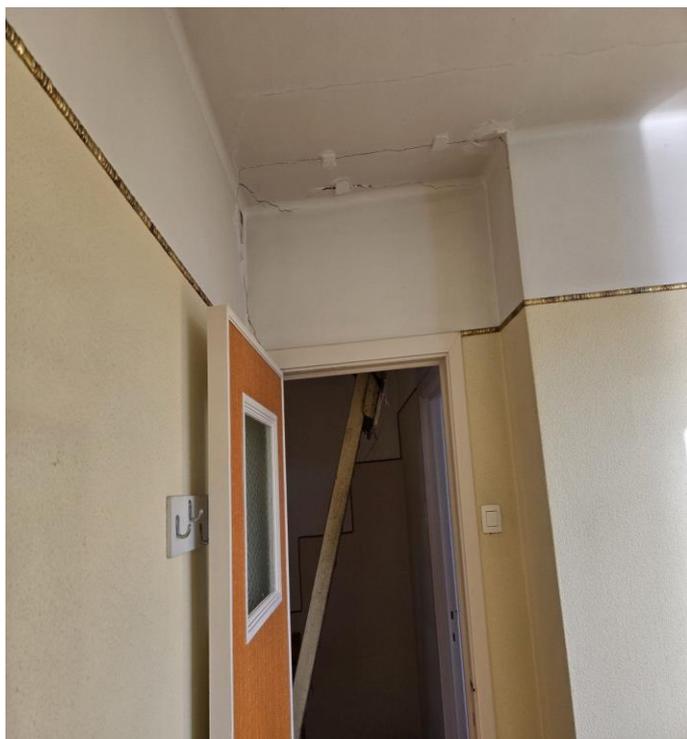


Photo n° 094030



Photo n° 094032



Photo n° 094041



Photo n° 094138



Photo n° 094218



3.6.2.4 Combles

- Le plancher couvrant étage semble être recouvert d'un matériau de type « chape », celle-ci est fissurée, à priori, au droit du mur inférieur et ce, sur toute la longueur (voir photo n° 094324).



Photo n° 094324

3.6.3 Divers

Il est constaté, dans les combles, la présence d'infiltration d'eau sur le plancher (voir photo n° 094334).



Photo n° 094334

4. ANALYSE ET AVIS TECHNIQUE

4.1. Diagnostic des désordres

- Rappelons que nous ne disposons d'aucun document concernant la construction des bâtiments et notamment ni des plans de stabilité ni des rapports des essais de sol sur le site.
- Rappelons aussi :
 - Que nous n'avons pas eu accès à tous les locaux (cave) ;
 - Qu'à ce stade aucun historique de l'apparition des désordres ne peut-être tracé ; toutefois, la présence des témoins datant de quelques semaines, permettent de confirmer le **caractère évolutif** du désordre.
- Sur base des observations, nous croyons possible que les fissures aient une seule et même cause ;

En 1^{ère} hypothèse : nous soupçonnons un éventuel désordre au sein du réseau d'égouttage (conduite cassée ou mal raccordée).

En façade arrière, un sterfput est effectivement présent dans le coin pignon/ façade arrière.

A ce jour, le schéma/tracé de l'égouttage n'est pas connu.

La présence d'une Descente d'eau Pluviale (DP) entrant dans la cave en façade arrière nous interroge également sur la présence d'une citerne à eau de pluie potentiellement défectueuse (voir photo n° 092424).

- Ceci demande évidemment à être confirmé.



Photo n° 092424

4.2. Mesures conservatoires :

Au vu du caractère évolutif du désordre, nous recommandons la mise en place de mesures conservatoires notamment :

- Stabiliser le basculement éventuel du mur par épingle ou par contrebutage ;
- Faire intervenir une société spécialisée dans ce genre de travaux (stable, travhydro,...)

4.3. Investigations à réaliser

- Dans un 1^{er} temps, afin de confirmer l'hypothèse selon laquelle le réseau d'égouttage présenterait un désordre, il nous paraît opportun de réaliser une endoscopie complète du réseau d'égouttage existant ;

- Valider la présence d'une citerne à eau de pluie

Investigations ultérieures éventuelles

Si l'on ne peut obtenir de certitudes sur la stabilisation des fissures, nous proposerons les actions suivantes :

- Retrouver les plans de stabilité d'origine, si possible ;
- Faire procéder une campagne d'essais de sol ;

Fin du rapport.

Annexe : 0

F. PIPARO

