

A N A L Y S E T E C H N I Q U E

5150 FLORIFFOUX, Rue du Dorlodot 2



I. MISSION :

Je soussigné Stéphan SANDERS – architecte, dont les bureaux sont établis 7 Rue sur la Forêt à 5340 Gesves,

Requis par ;

, à l'effet de visiter, d'analyser et d'apprécier les éventuels désordres causés par des problèmes d'humidité et de stabilité, grevant à la date de la visite, dans l'état où il se trouve et tel qu'il se comporte, le bien sis rue du Dorlodot, 2 à 5150 Floriffoux ainsi que de proposer des solutions pour remédier aux désordres qui seraient constatés.

Description succincte des biens à évaluer :

Spacieuse maison d'habitation 3 façades avec cours

Le bien a été visité [le lundi 06 janvier 2025](#)

II. DONNEES DE BASE

III. DESCRIPTION DU TERRAIN / PARCELLES

- **Informations cadastrales :**

Ci-dessous, les informations cadastrales actuelles du bien à évaluer :

<i>Parcelle</i>	<i>Contenance cadastrale</i>	<i>RC non indexé</i>
B 93r	146 m ²	nc

Orientation : façade avant Sud-Ouest

Relief : terrain plat situé en fond de vallée (vallée de la Sambre)

IV. DESCRIPTION GENERALE DU BÂTIMENT

Le bâtiment se compose d'un volume principal et d'un volume secondaire, construites à 2 époques différentes.

Le volume principal (construction en pierres du pays + anglées en briques), a été construite entre 1850 et 1900.

Cette partie est construite sur 3 niveaux + 1 partie avec caves. Le second étage est partiellement mansardé.

Le volume secondaire est construit dans les mêmes matériaux

V. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PRINCIPALES

Bâtiment d'origine :

- **Caractéristiques techniques principales – gros œuvre et menuiseries**

Structure portante / Ossature : Maçonneries en pierre en fondation et caves + Maçonneries pleines en pierres du pays + tours de baies en petit granit, anglées en briques terre cuite en

Toiture (+Corniche et zingueries) : tuiles terre cuite + gouttières et descentes en zinc.

Planchers : béton coulé en place sur cave au rez-de-chaussée + ossature bois aux étages

Menuiseries extérieures / vitrages : bois + double vitrage 1^{ère} génération.

- **Isolation :**

Sol : non

Murs / parois verticales : non

Toiture / plafonds : isolation en toiture, épaisseur non vérifiée

- **Equipements et confort**

Eau de ville, Electricité, Téléphone / télédistribution : oui

Chauffage :

Chauffage central gaz + radiateurs.

Ventilation : /

- **Parachèvements**

Propre, mais perfectible

- **Vues extérieures générales :**



- Vues de l'intérieures :



VI. DESORDRES CONSTATES - ANALYSE :

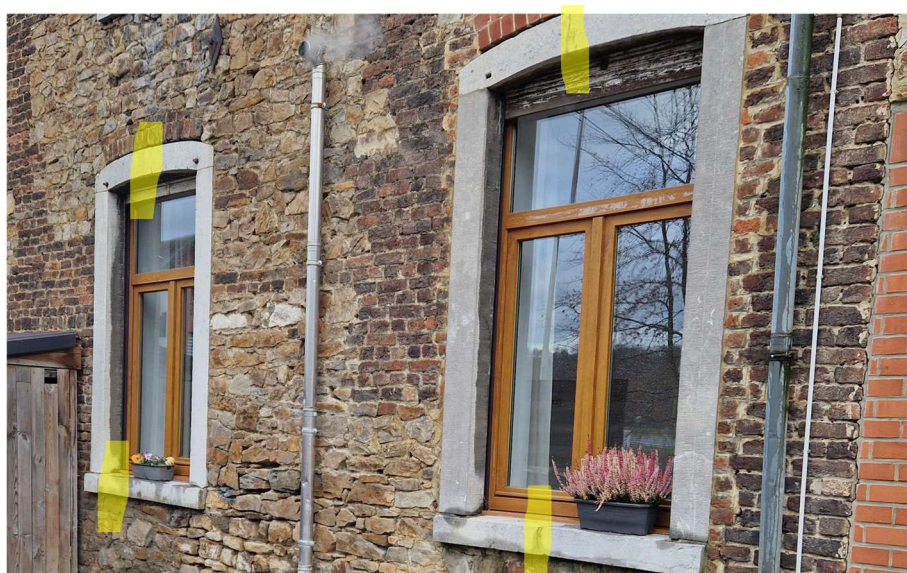
Stabilité / structure :

Le bâtiment ne présente pas de problème de stabilité susceptible de porter atteinte à la pérennité du bien. Quelques fissures anciennes et mineures ont néanmoins été constatées, mais celles-ci ne présentent pas de danger.

Il est à remarquer que les façades sont liaisonnées par de nombreux tirants qui assurent la stabilité de l'ensemble.

Les quelques fissures :

Cela concerne notamment les linteaux et seuils en pierre qui peuvent être réparés.



Plus généralement, il serait idéal de procéder (à moyen termes) à un déjointoyage + rejointoyage des façades dans la mesure où les anciens joints réalisés au mortier à la chaux se sont dégradés avec le temps. Cela concerne de façon plus marquée la façade latérale « pignon », mais ces travaux ne relèvent pas de l'urgence.

Combiné à un sablage + hydrofuge de l'ensemble des façades, ces travaux amélioreraient l'étanchéité générale du bâtiment.

Autre point :

Il concerne les poutrelles métalliques de la dalle en béton armé du plafond de la cave (plancher du rez-de-chaussée).

Afin d'éviter une dégradation trop importante de ces poutrelles du fait de la corrosion de celles-ci (qui pourrait avec le temps présenter un affaiblissement de la résistance du plancher) il convient de nettoyer la rouille et de procéder à un traitement des éléments corrodés.



Aucun autre désordre n'a été constaté au niveau des éléments constitutifs de la structure primaire du bâtiment suite à l'examen des parties visibles.

Problème d'humidité

En élévation :

Pas de problème relevé au niveau hors sol du bâtiment. Le bâtiment est globalement sain et ne présente pas de problème apparent.

En cave :

Les désordres constatés concernent la cave et correspondent à un problème d'infiltration lié à un manque d'étanchéité des murs de cave.

Le bien se situe en fond de vallée dans une zone où le niveau de la nape phréatique est vraisemblablement élevé. En cas de fortes pluies, ce niveau a tendance à remonter plus haut que le niveau bas de la cave, ce qui provoque des infiltrations dès lors que les murs de cave ne sont pas parfaitement étanches.

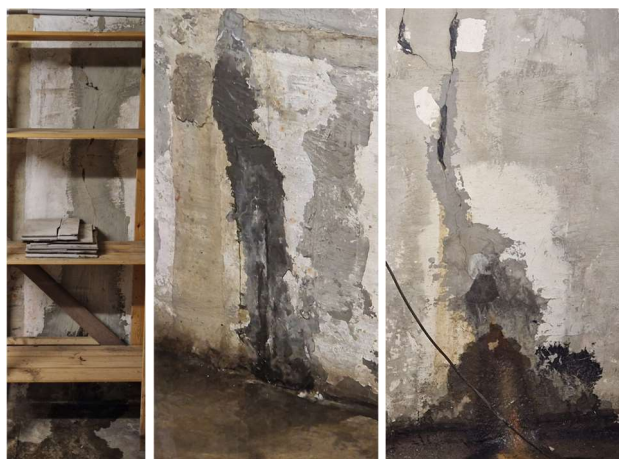
Les murs de la cave ont été cuvelés ou cimentés à l'aide d'un enduit hydrofuge il y a de nombreuses années de façon à éviter ces infiltrations, mais cette étanchéité s'est fragilisée à plusieurs endroits avec le temps.

Quelques fissures sont apparues. Elles sont autant d'endroit par lesquels l'eau peut s'infiltrer en cas de fortes pluies et/ou de remontée de la nappe phréatique.

Ces fissures ont déjà été réparées superficiellement une première fois il y a plusieurs années, mais de nouvelles réparations (plus en profondeur) doivent être envisagées pour pouvoir garantir l'étanchéité des murs et empêcher les infiltrations.

Ces travaux peuvent être réalisés par des sociétés spécialisées telles que « Murprotec, Humisolutions ou Aquaprotect » pour quelques milliers d'euros.

Estimation : entre 250 €/m² et 400 €/m² de mur à traiter



Il pourrait également être intéressant, compte tenu de la situation, de créer une gorge périphérique en surélevant de quelques cm la partie centrale du sol de la cave de façon à canaliser l'eau qui pourrait encore s'infiltrer dans le futur.

+ placement d'une pompe vide-cave automatique + alarme.

Ce dispositif viendrait compléter les réparations du cuvelage et offrirait une garantie supplémentaire.

Remarque :

Ces infiltrations ne menacent pas la stabilité du bâtiment et ne génère pas, à ce stade, d'humidité ascensionnelle dans les murs supérieurs.

Rapport dressé en date du 13/01/2024.

L'Expert
Stéphane SANDERS

Facteurs conditionnels et limitatifs : mis à part ce qui a été dit plus haut,

- *Le présent rapport ne tient pas compte d'éventuelles infractions urbanistiques, ou toute autre infraction à un règlement quelconque.*
 - *Les valeurs éventuelles ont été déterminées notamment sur base des informations et des documents transmis et considérés comme exacts et sincères. La présente mission ne comporte en rien la vérification de ces informations et documents.*
 - *Il a été supposé qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent sur le site.*
 - *L'expert décline toute responsabilité quant à d'éventuels éléments, dissimulés ou invisibles lors de sa visite, attirant à la propriété, au sous-sol, ou aux structures et qui pourraient influencer la valeur du bien.*
 - *Aucune investigation (sondages) n'a été faite au niveau du réseau d'égouttage, de la toiture, de la structure portante et des fondations.*
 - *Sauf mention contraire, la présente expertise ne tient pas d'une éventuelle pollution du sol.*
 - *En ce qui concerne les expertises qui dépendent d'un achèvement satisfaisant de la construction, de réparations ou de transformations, le rapport d'expertise et la détermination des valeurs qui en découle, sont basés sur l'achèvement des travaux de manière professionnelle et en concordance avec les plans et spécifications transmis.*
 - *Les mesures des locaux ou des bâtiments prises par l'expert et éventuellement exprimées dans le présent rapport sont approximatives.*
- Enfin, la présente mission ne comportait pas la vérification du fonctionnement du réseau électrique, du système de chauffage, du réseau d'adduction d'eau, ou des éventuels systèmes de conditionnement d'air et équipements spécifiques.*