

neowise

Rapport de constatation

Avis pour la suppression de mur dans une habitation
(Porteur- Non porteur)

Projet	Document	Révision	Date
Client privé	NW-EX-01	0	15/11/2025

Établi pour	Bureau d'études
Client privé [adresse retirée]	NEOWISE SRL Tienne du Golf 24 1390 Grez-Doiceau BE 0805.482.951 neowise.be

Auteur : Nathan Decant · Neowise SRL

Mise en page du 20/09/2026

Rév	Date	Dénomination	Aut.	Vérif.	App.
0	15/11/25	Première diffusion	N.D.	Y	Y

Table des matières

Situation initiale	3
Données clients	4
Transmission des documents	4
Reportage de la visite du 04 novembre 2025	4
Reportage photo de la visite	4
Les fondations	5
L'épaisseur de premier mur porteur	5
L'épaisseur du deuxième mur porteur	5
État général du bâtiment	6
Analyse et conclusion	7

Table des figures

Figure 1 : Localisation et situation du bien	3
Figure 2 : Reportage du client	4
Figure 3 : Plan de la maison	4
Figure 4 : Coupe de la maison	4
Figure 5 : Rapport WallonMap	5
Figure 6 : Fissures caves	6
Figure 7 : légère dissociation des briques de façades	6

1 Situation initiale

Le bien se trouve à l'adresse « [adresse retirée] » et se compose d'une habitation 4 façades. L'habitation date des années 1920.

Ma visite du bien pris lieu en date du 04/11/2025. Durant cette visite, le bâtiment me fut présenté dans son intégralité par l'intérieur. Des conseils ont été émis, mais ne feront pas l'objet de ce rapport.

La demande du client est d'avoir un avis sur la possibilité de supprimer des murs existants pour ouvrir les espaces. Sur base d'une visite d'une heure et demie et d'un relevé sur place, un avis sera remis.



Figure 1 : Localisation et situation du bien

2 Données clients

2.1 Transmission des documents

mar. 4 nov.

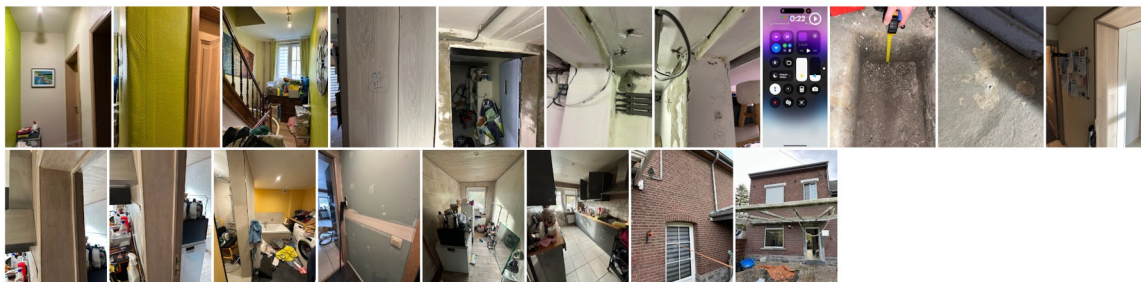


Figure 2 : Reportage du client

Les plans sont inexistant

Figure 3 : Plan de la maison

Manquant

Figure 4 : Coupe de la maison

3 Reportage de la visite du 04 novembre 2025

3.1 Reportage photo de la visite

Quatre éléments importants à notifier lors de la visite.



3.2 Les fondations

Fondation sur radier armé de 20 cm – Selon le relevé wallonmap, possibilité de sol plastique. Un radier est idéal pour ce genre de configuration. Cela limite les fissures et les tassements localisés dans le cas de semelles filantes ou d'autres types de fondations.

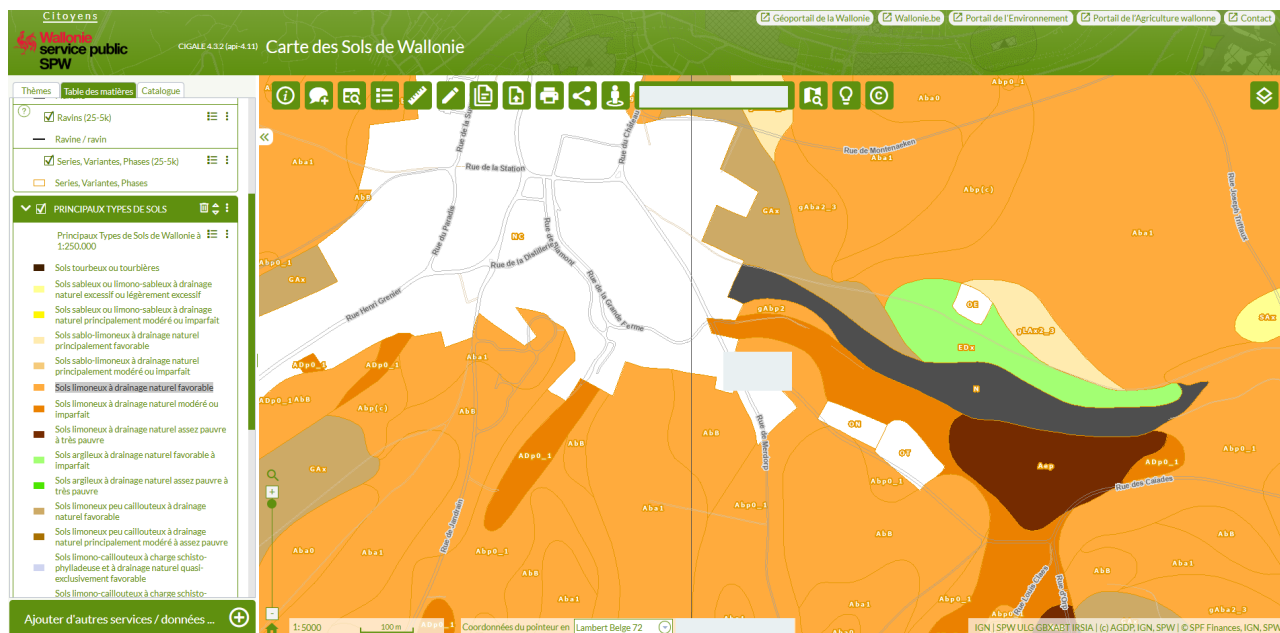


Figure 5 : Rapport WallonMap

3.3 L'épaisseur de premier mur porteur

Le premier mur porteur donne une indication de 34 cm d'épaisseur. Cela est beaucoup et offre de nombreuses possibilités d'appuis.

3.4 L'épaisseur du deuxième mur porteur

L'épaisseur de 24 cm limite le déploiement des poutrelles au-delà de HEA240. Cela devrait suffire, mais une poutrelle de meilleure qualité pourrait être prévue. S235 vs S355 qualité d'acier.

3.5 État général du bâtiment

L'état structurel général du bâtiment est jugé correct.

Cependant, plusieurs fissures ont été relevées, principalement au niveau du sous-sol :

1. fissures en paroi de cave,
2. Légère dissociation de briques en façade.

Ces désordres ne présentent pas, à l'état actuel, un risque immédiat de ruine, mais un contrôle approfondi du sous-sol est indispensable. Un renforcement localisé pourrait être requis avant toute intervention d'ouverture.



Figure 6 : Fissures caves



Figure 7 : Légère dissociation des briques de façades

4 Analyse et conclusion

Sur base :

- De la visite sur site,
- Des relevés d'épaisseurs,
- Des observations structurelles générales,
- Et des caractéristiques présumées des fondations,

Le bâtiment présente une configuration favorable à l'ouverture de certains murs porteurs, sous réserve d'une étude de stabilité complète.

Toute suppression de mur porteur devra obligatoirement être suivie d'un dimensionnement précis, incluant :

- La modélisation des charges verticales et horizontales,
- Le choix du profilé adéquat,
- La vérification des appuis existants,
- L'analyse des tassements potentiels.

L'habitation montre une bonne prédisposition structurelle pour permettre l'ouverture de plusieurs murs porteurs. Les fondations semblent adaptées, les murs porteurs suffisamment épais et l'état général satisfaisant.

Néanmoins, les fissures observées imposent une attention particulière au sous-sol. Ce point devra être analysé en priorité afin d'éviter toute aggravation lors des travaux.

Une étude de stabilité complète et détaillée est indispensable avant toute mise en œuvre. Celle-ci permettra :

- De confirmer les possibilités d'ouverture,
- De garantir la sécurité des interventions,
- De dimensionner correctement les éléments métalliques nécessaires.

En conclusion, le projet d'ouverture est techniquement envisageable.

Estimation budgétaire du projet

Travaux d'ouverture et de pose : 1 999 € HTVA par mur.

Étude de stabilité : 499 € HTVA par mur.

Étude des colonnes et de la descente de charges vers les fondations : 450 € HTVA.

Pour les deux ouvertures d'approximativement 5 mètres chacune :

- Travaux : $2 \times 1\,999\,€ = 3\,998\,€$ HTVA ; TVA 6 % : 239,88 € ; total : 4 237,88 € TTC.
- Études : $2 \times 499\,€ = 998\,€$ HTVA ; TVA 21 % : 209,58 € ; total : 1 207,58 € TTC.
- Descente de charges : 450 € HTVA ; TVA 21 % : 94,50 € ; total : 544,50 € TTC.

Dans le cadre de ce dossier, la mise en plan est offerte.

TVA retenue : travaux à 6 % sous réserve d'éligibilité au taux réduit ; services intellectuels à 21 %.

Budget global : 5 446,00 € HTVA + 543,96 € de TVA = 5 989,96 € TTC.

Estimation actualisée le 20/09/2026, à confirmer par un devis au périmètre défini.