



neowise

Rapport d'expertise

Présence de micros-fissures

Projet	Document	Révision	Date
Client privé	NW-EX-02	0	17/01/2025

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	17/01/25	Première diffusion	N.D.	Y	

Table des matières

Situation initiale	3
État général du bâtiment :	4
Conditions de salubrité :	4
État des installations :	4
Conformité des installations électriques :	4
Absence d'odeurs :	4
Présence de fissures et reportage photographique	5
Conclusion	11

Table des figures

Figure 1 : Localisation et situation du bien	3
Figure 2 : Coupe et localisation des fissures	5
Figure 3 : Microfissures diverses	9
Figure 4 : Ouverture dans le mur porteur et extension	10
Figure 5 : Grille de lecture de l'ouverture des fissures courantes	11
Figure 6 : Présence d'un marquage au niveau des fissures pour marquer leur terminaison.	12

1 Situation initiale

Le bien est situé « [adresse retirée] » et se compose d'une maison 4 façades R+2 avec des combles. Le bien date de 2014-2015.

Lors de ma visite du bien en date du 17/01/2025, la situation initiale intérieure était la suivante (voir reportage photographique) :



Figure 1 : Localisation et situation du bien

1.1 État général du bâtiment :

- Absence de dommages préexistants
 - o Les sols étaient exempts de fissures, moisissures, taches d'humidité, ou tout autre signe de détérioration.
 - o Certains murs verticaux présentaient des fissures superficielles, non pénétrantes.
 - o Certains plafond et jonction avec les murs verticaux présentaient des fissures superficielles, non pénétrantes.
 - o Les portes se ferment sans complications, les chambranles sont droits et ne présentent pas de déformations.
- Bonne conservation des matériaux
 - o Les matériaux (plâtre, peinture, bois, etc.) étaient en bon état, sans dégradation, gonflement ou affaissement.

1.2 Conditions de salubrité :

- Absence d'humidité
 - o Aucune trace d'humidité sur les murs, les sols ou le plafond. La pièce était sèche, bien ventilée et conforme aux standards de salubrité.
- Absence de moisissures
 - o Aucune présence de moisissures, champignons, ou autres éléments indiquant une humidité excessive ou stagnante.

1.3 État des installations :

- Installations sanitaires
 - o Les installations (canalisations, robinets, toilettes, etc.) étaient fonctionnelles et en bon état. Aucun signe de fuite ou d'usure excessive.
- Système d'évacuation
 - o Les systèmes d'évacuation d'eau étaient en bon état, ne présentaient aucun signe de fuite ou de dysfonctionnement.

1.4 Conformité des installations électriques :

- Les installations électriques étaient en parfait état de fonctionnement, sans traces de court-circuit ou détérioration dues à une éventuelle humidité.

1.5 Absence d'odeurs :

- L'environnement ne présentait aucune odeur de moisi, de renfermé ou d'humidité, ce qui atteste d'un espace sain et bien ventilé.

2 Présence de fissures et reportage photographique

L'habitation présente des micro-fissures aux zones localisées en rouge sur la figure 2. Les fissures sont majoritairement situées du côté jardin de l'habitation. Le côté rue ne présente aucune dégradation.

Le bien a été bâti en 2014-2015 et a subi une transformation en 2020-21 qui constitue en l'extension du rez-de-chaussée par une avancée à toiture plate représentée à la figure 2 par un cadre en pointillé rouge.

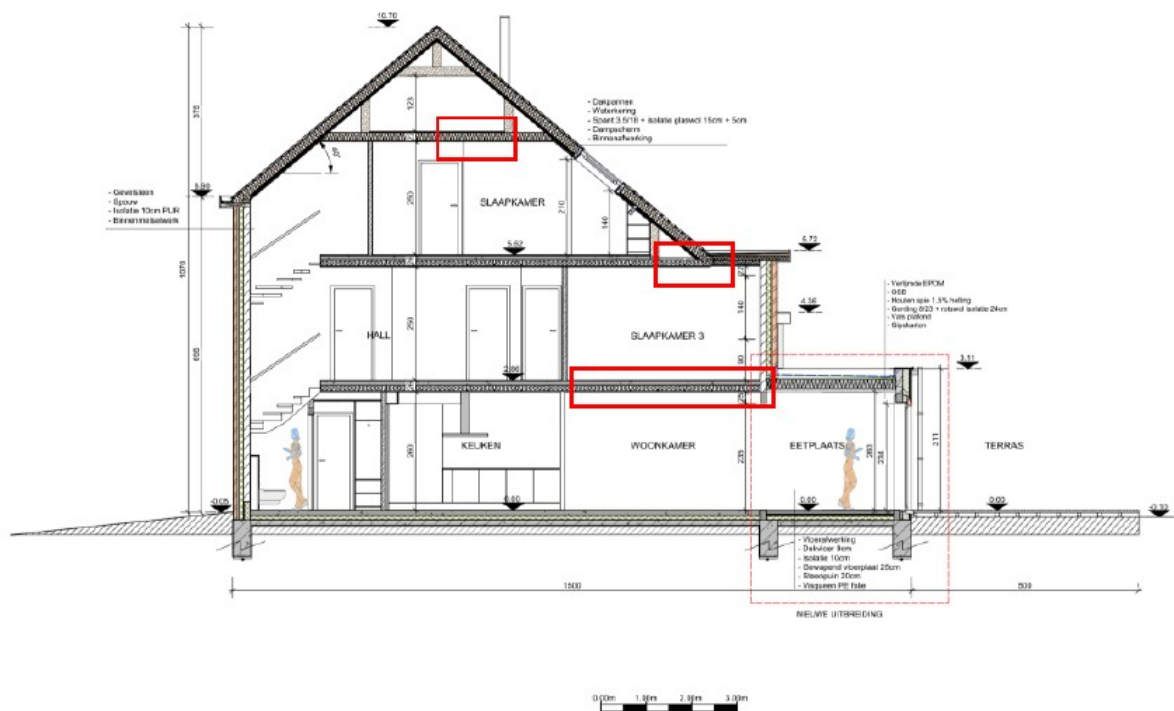


Figure 2 : Coupe et localisation des fissures

Reportage Photographique

Description : Fissure présente dans le living. Présence de traits/marques à certains endroits de la fissure.

Analyse : Mur sonnante creux derrière la fissure, mouvement du plafonnage par pression des doigts.
Bande d'armature visible lors du mouvement.

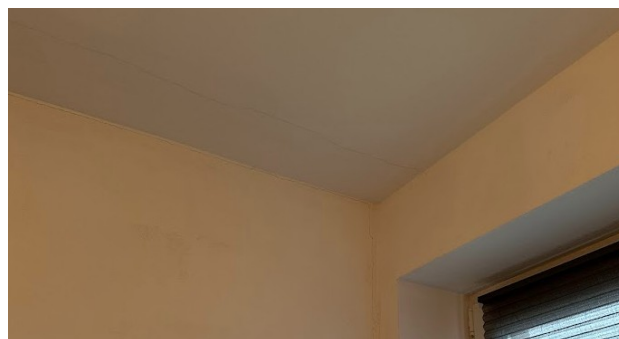
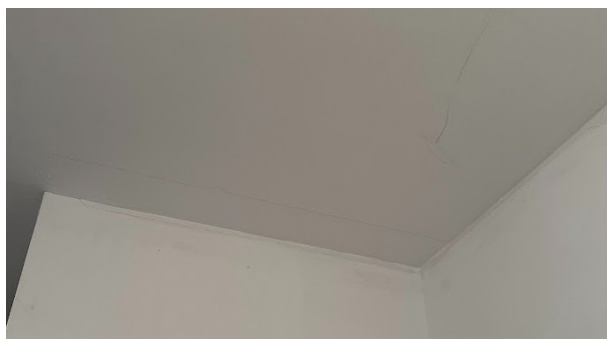
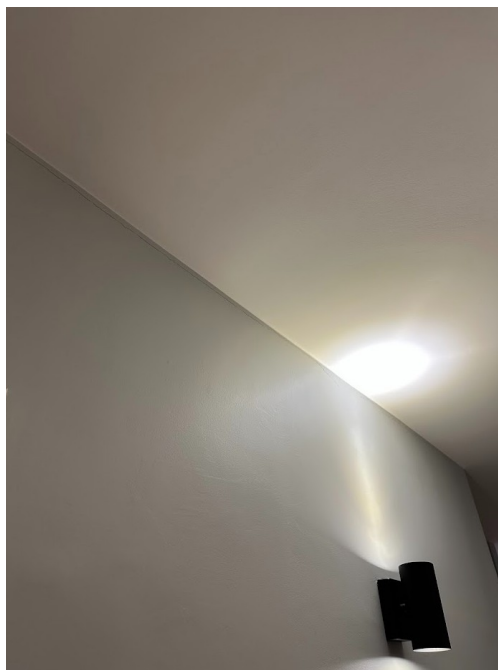
Conclusion : Cette fissure est superficielle et ne représente pas un danger structurel. La cause de celle-ci est une mauvaise jonction entre les éléments de finitions.



Description : Fissure présente dans le living, cuisine au droit des jonctions mur-plafond.

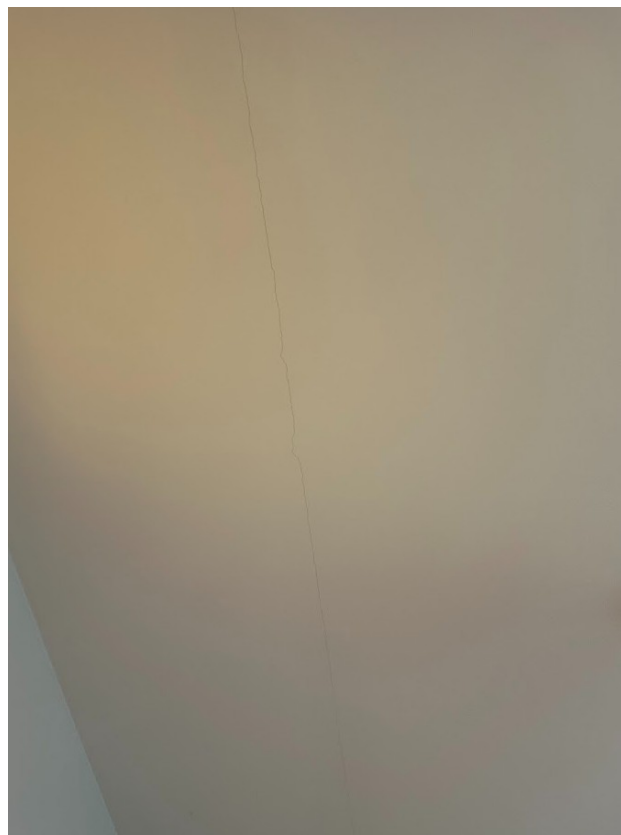
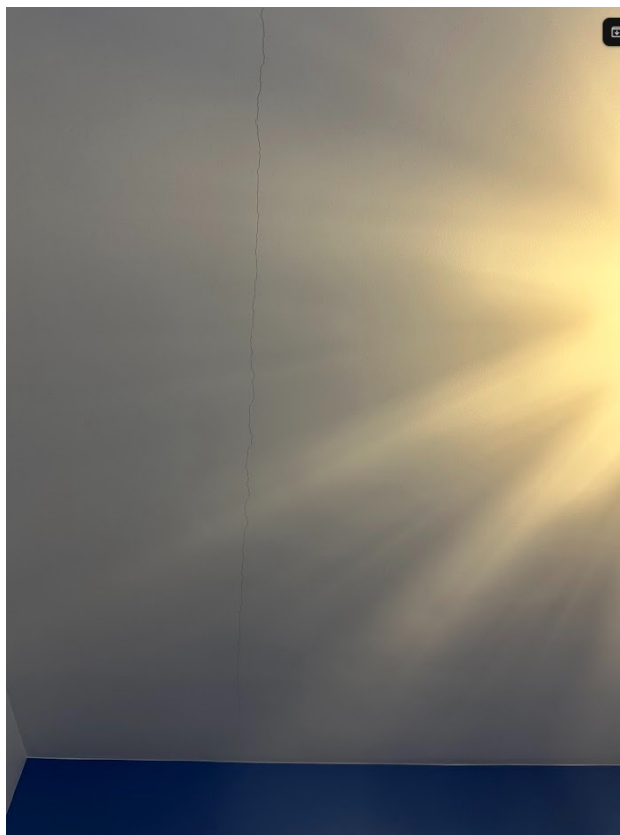
Analyse : Ces fissures montrent un déplacement des planchers vis-à-vis des murs verticaux. Il n'y a pas de fissures aux pieds des murs, seulement en tête. De plus, ces fissures sont nettes et non archaïques, indice d'un déplacement massif et uni des planchers.

Conclusion : Cette fissure est superficielle et ne représente pas un danger structurel. La cause de celle-ci est une mauvaise jonction entre les éléments de finitions.

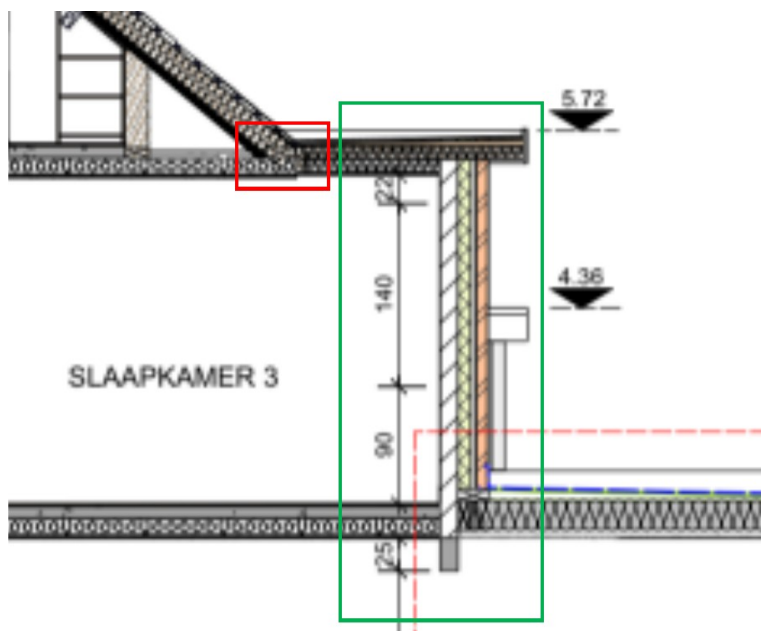


Description : Fissure présente dans les chambres au premier étage, au plafond.

Analyse : Cette fissure nette et continue, d'une ouverture de moins de 1mm est présente dans les deux pièces. Cette dernière est située à proximité (1m) de la jonction des hourdis et de la toiture plate.



Conclusion : Cette fissure est superficielle et ne représente pas un danger structurel. Son origine provient raisonnablement d'un déplacement de l'ensemble toiture plate et mur vertical (encadrée en vert) à la suite de la construction de l'extension et au placement de la poutre métallique pour créer l'ouverture. Suite aux déplacements de l'ensemble pendant la transformation jusqu'à leur assise, une rupture dans l'élément de parement (plafonnage intérieure) est possible.



Micros-fissures diverses sans gravité quelconques.

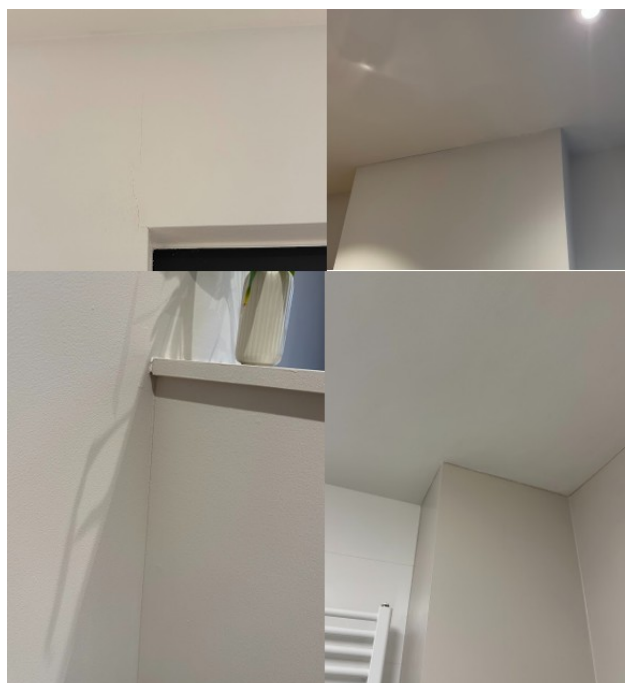


Figure 3 : Microfissures diverses



Figure 4 : Ouverture dans le mur porteur et extension

Pas de signe de fissures sur le parement extérieur. L'extension ne présente pas de déformation. Les façades latérales et les pignons ne présentent pas de dégradations, fissures, dégradations.



3 Conclusion

Ouverture des fissures (mm)	Gravité	Description et actions conseillées
< 0,5 mm	Très faible	Micro-fissures superficielles. Pas de risque structurel, généralement dues à des mouvements normaux.
0,5 mm - 1 mm	Faible	Fissures capillaires. Vérifier pour voir si elles évoluent, mais souvent sans gravité.
1 mm - 2mm	Modérée	Fissures non structurelles, à surveiller. Possible infiltration d'humidité, envisager des réparations.
2 mm - 5 mm	Sérieuse	Peut indiquer un problème structurel mineur. Inspection par un expert recommandée.
5 mm - 10 mm	Grave	Indique un mouvement structurel significatif. Une intervention est nécessaire.
> 10 mm	Très grave	Problème structurel majeur. Inspection urgente par un ingénieur. Réparation indispensable.

Figure 5 : Grille de lecture de l'ouverture des fissures courantes

L'expertise réalisée pour le bien situé à Wezembeek-Opem met en évidence plusieurs observations et conclusions importantes :

1. État général :

- Les fissures observées sont principalement superficielles, localisées et non pénétrantes. Elles ne représentent pas de danger structurel immédiat.
- L'origine des fissures réside principalement dans des problèmes de jonction entre les éléments de finition, ou des déplacements mineurs des structures à la suite de transformations antérieures (extension avec toiture plate et pose d'une poutre métallique).

2. Analyse des fissures :

- Les fissures au living et à la cuisine sont attribuées à des ajustements entre les planchers et les murs verticaux, sans affecter les fondations ou la stabilité générale du bâtiment.
- Les fissures au plafond des chambres, bien que nettes, sont dues à des mouvements liés à la toiture plate ajoutée lors de l'extension. Ces fissures, de moins de 1 mm, n'impliquent pas de risque structurel mais résultent d'une rupture dans le plafonnage.

3. Absence de dégradations majeures :

- Aucune fissure significative n'a été constatée sur le parement extérieur ou sur les façades latérales. Les matériaux sont en bon état général, et aucune déformation notable n'a été observée dans l'extension.

4. Recommandations :

- Bien que les fissures soient jugées superficielles, une surveillance régulière est conseillée pour détecter toute évolution soudaine.
- Des réparations esthétiques peuvent être envisagées.



Figure 6 : Présence d'un marquage au niveau des fissures pour marquer leur terminaison.

Depuis ce marquage, pas d'évolution notable. Il n'a pas été possible de dater ces marquages par la propriétaire.

En résumé, les problèmes observés dans ce bien ne présentent pas de risque structurel immédiat, mais nécessitent une attention particulière pour garantir la pérennité de l'habitation et la qualité des finitions. Une inspection périodique est recommandée.

Ing. Nathan Decant
Gérant Neowise SRL
BE 0805.482.951
+32(0)472 079 463
neowise.be

