



# Bureau d'Etudes Techniques BETEC srl

Rue du Culot, 22 6880 BERTRIX

## INGENIEURS CONSEILS

Stabilité  
Génie civil et ouvrages d'art  
Techniques spéciales  
Chauffage, sanitaire, électricité  
Protection incendie  
Engineering  
Expertises

N° de dossier : 23182

Date : 06/11/2023

**Administration Communale de St-Hubert  
A l'attention de Madame Blaise Véronique  
Place du Marché, 1  
6870 St-Hubert**

Concerne : Rapport technique concernant la stabilité d'une habitation située rue du Mont n°84 à 6870 Saint-Hubert et appartenant à

Rapport technique demandé par l'Administration communale de Saint-Hubert représentée par Madame Véronique Blaise.

Madame Blaise,

Pour donner suite à votre demande, nous nous sommes rendu le jeudi 28 septembre 2023 sis rue du Mont n°84 à St-Hubert pour expertiser la propriété de afin d'établir un rapport technique de stabilité.

Cette expertise a été réalisée uniquement dans les zones accessibles et sécurisées du bâtiment afin d'éviter les risques d'accidents.

L'objectif de la visite était d'établir un rapport sur la stabilité générale de l'habitation et de définir les éventuels risques liés à l'état de délabrement de l'immeuble.

Vous trouverez donc en annexe notre rapport de visite avec nos commentaires et quelques photos d'illustration.

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes éventuelles questions.

Je vous prie de recevoir, Madame Blaise, mes sincères salutations.

SRL BETEC  
Renauld W. (Ing. Conseil)  
Le 06 novembre 2023

Concerne : Rapport technique concernant la stabilité d'une habitation située rue du Mont n°84 à 6870 Saint-Hubert et appartenant à

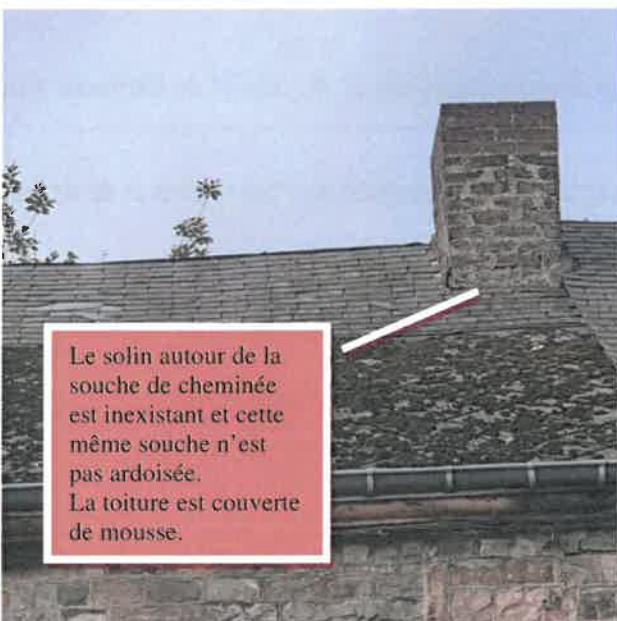
Rapport technique demandé par l'Administration communale de Saint-Hubert représentée par Madame Véronique Blaise.

## 1. Constations :

Vue de la façade avant de l'immeuble :



La corniche en bois est détériorée et menace de s'effondrer sur le trottoir



Le solin autour de la souche de cheminée est inexistant et cette même souche n'est pas ardoisée.  
La toiture est couverte de mousse.



La couverture en ardoises naturelles est en très mauvais état et ne garantit plus l'étanchéité de l'habitation.  
De nombreuses ardoises sont décrochées et menace de tomber

Une souche de cheminée non entretenue peut se dégrader au fil du temps en raison des intempéries, des cycles de gel-dégel, des mouvements du bâtiment ou de l'usure naturelle. La maçonnerie peut alors se fissurer, se déliter ou même s'effondrer. Les éléments détachés peuvent donc tomber de la toiture et blesser des personnes se trouvant à proximité.

De plus, une souche de cheminée non entretenue peut provoquer des infiltrations d'eau dans le bâtiment pouvant ainsi entraîner de graves et coûteux sinistres.

Une corniche bouchée peut causer des dommages irréversibles à l'habitation. L'eau qui ne peut plus s'écouler peut déborder et se déverser sur la façade ou s'infiltrer sous la toiture et causer des dommages à l'habitation.

Il semblerait que certain morceau de la corniche sont manquants, cela signifie que ceux-ci sont déjà tomber sur la voie publique mettant en danger les passants.

A proximité de la corniche est situé un câble électrique : l'eau et l'électricité ne font pas « bon ménage ».

La couverture de toiture en ardoises naturelles n'est plus étanche car de nombreuses ardoises sont manquantes. Il semblerait que la toiture ne possède pas de sous-toiture.

Une ardoise brisée ou manquante peut devenir une source d'infiltration et mettre en danger l'étanchéité de la toiture et la solidité de sa charpente. Cela risque de déclencher des problèmes d'humidité, voire des dégâts des eaux.

Après les intempéries : des chutes de grêles ou un orage peuvent facilement abîmer les ardoises. Le vent ou la tempête peuvent faire s'envoler les ardoises et générer des accidents.

## L'intérieur de l'habitation :



Dans la salle à manger, nous découvrons un plafond en bois en décomposition. Le plancher bois qui repose sur des solives est complètement pourri et trempé.

Il serait très dangereux de marcher sur ces planches au risque de traverser le plancher. Les solives porteuses fléchissent également.

L'installation électrique n'est plus sécurisée car les câbles électriques et les luminaires sont dans un milieu extrêmement humide.

Le tableau électrique n'est plus protégé et n'est plus étanche (Absence de porte étanche) alors qu'il se situe dans un endroit où l'eau ruisselle le long des murs et sur le plancher.



De nombreuses tâches d'humidité et de moisissures sont présentes sur ce plancher.

Attention, l'humidité sur le bois pourrait faire apparaître rapidement un champignon appelé « La mэрule ».

La mэрule est un agent de pourriture très répandue. Elle se nourrit de la cellulose et de la lignine présents dans le bois humide.

La mэрule est particulièrement dévastatrice.

Il est donc important d'intervenir avant que ce champignon ne se développe sur ce plancher en bois très humides.

Le plafond en bois de l'arrière-cuisine est également complètement pourri.

Dans cette pièce, nous constatons également une installation électrique (interrupteur et luminaire) très dangereuse car elle est soumise aux infiltrations d'eau



### La cave de l'habitation :

Nous découvrons dans la cave voûtée de l'habitation une énorme fuite d'eau sur le réseau d'eau de la ville.

Il y a présence de +/- 5 cm d'eau sur tout le sol de la cave.

Toute cette eau peut déliter les joints des maçonnerie et/ou raviner sous les fondations de l'immeuble et déstabiliser celui-ci.



### L'étage de l'habitation :

Il ne nous est pas possible de visiter tout l'étage de l'habitation car cela s'avère trop dangereux (planchers instables)

Néanmoins, depuis le couloir de l'étage nous constatons un plafond effondré dans une chambre située en façade avant.

Il est très probable que cet effondrement est dû à l'infiltration d'eau provenant de la toiture sachant que la couverture en ardoises de la toiture n'est plus étanche.

Nous constatons également un luminaire suspendu par son câble d'alimentation et très probablement sujet aux infiltrations d'eau lorsqu'il pleut.



## L'arrière de l'habitation :

Nous découvrons une grande partie de la façade arrière ainsi qu'une partie de la toiture entièrement effondrée. Depuis le « jardin », il est possible de visualiser l'intérieur des pièces toujours « debouts », les appareils sanitaires, les décharges et alimentations en eau, etc

La salle de bain de l'habitation est complètement détruite.

La végétation envahi les pièces arrières de l'habitation.

L'intérieur de l'habitation présente un risque IMPORTANT D'INSTABILITE



Nous découvrons également à l'arrière de l'habitation une ancienne citerne mazout non protégée contre les intempéries. Il n'est pas possible de vérifier s'il reste du fuel dans la citerne. Deux petites bonbonnes de gaz propane ou butane sont également présente à l'arrière de l'habitation et sont toujours raccordées vers l'habitation. Ces bonbonnes ainsi que les canalisations présentent un réel danger car elles sont soumises aux intempéries et aux risques de chute de pierre ou de végétation. Une **fuite de gaz pourrait être très dangereux**.



L'étanchéité à l'eau du mur mitoyen avec l'habitation voisine n'est plus garantie. Des infiltrations d'eau dans l'habitation voisine habitée se sont déjà produites par le passé et pourrait encore très certainement se reproduire.



Quelques vues de l'état de délabrement de l'intérieur de l'habitation :



## 2. Conclusions :

L'habitation est dans un état de délabrement avancé et le mauvais état de plusieurs éléments structurels ne permet plus de garantir la stabilité de la toiture, de certains planchers et de la façade arrière de l'immeuble.

**La stabilité de la façade arrière, des planchers en bois et de la toiture ne peuvent plus être garantie.**

Une partie de la façade arrière de l'habitation s'est effondré et la couverture de la toiture n'est plus étanche.

Avec les infiltrations d'eau dans le bâtiment et une installation électrique non conforme, il est très important de réaliser une **coupure complète de l'alimentation électrique du bâtiment** afin d'éviter tout risque d'électrocution ou d'incendie.

A l'arrière de l'habitation se trouve une **citerne mazout** : attention aux risques de pollution. Toujours à l'arrière de l'immeuble se trouve également **deux bonbonnes gaz** : il est impératif de les démonter et les évacuer au plus vite.

Une mise hors eau de l'habitation me semble une priorité. La réparation de la fuite d'eau en cave ainsi que la protection de la toiture afin de la rendre étanche devrait être réalisé rapidement. Attention aux risques d'instabilité de la toiture et des planchers pendant l'exécution de ce travail.

Concernant la conservation et la remise en état de l'immeuble, cela me semble compliqué. **D'un point de vue stabilité, seul la façade avant, la cave voûtée ainsi que quelques « gros » murs de refends intérieurs pourraient être conservés.**

**Les autres éléments (toitures, planchers, façade arrière, cloisons, etc) de l'habitation devront être démontés avec soins afin d'éviter de détériorer les deux habitations mitoyennes.**

N'hésitez pas à nous contacter pour toutes éventuelles questions.

Je vous prie de recevoir, Madame Blaise, mes sincères salutations.

SPRL BETEC  
Renauld W. (ing. Conseil)  
Le 6 novembre 2023