



Bureau d'expertise  
**MATRICHE**

Bruxelles, le 16/10/2024

Nos réf. 24.76-001

Vos réf.

Me Sophie Van Raemdonck  
Notaire

barranco.suppleance@belnot.be.

Madame,

Concerne : Rue Félicien Tubiermont, 28 à Vieux-Genappe

La présente fait suite à votre demande et à notre visite du 08/10/24 en votre présence.

L'objet de la visite était, sur base d'un simple examen visuel des lieux, de juger de la stabilité ou instabilité du bâtiment, de la nécessité ou non d'effectuer des travaux pour stabiliser le bâtiment et leur coût et de l'éventualité de désordres causés par la démolition du bâtiment mitoyen droit, rue dans le dos.

#### 1. Description

- 1.1. Le bâtiment visité est une 2 façades dont le voisin de droite, rue dans le dos, a été démoli.  
Il est ancien, d'avant 1850, et a été construit selon les habitudes de l'époque.



- 1.2 Les façades sont pleines en briques et les planchers sur gîtages, orientés parallèlement à la façade avant et portant sur un sommier bois ancien médian.  
Un porteur, parallèle à la façade avant, divise le bâtiment dans sa profondeur.



- 1.3 Le bâtiment ne comporte pas de sous-sol et le volume sous toiture, utilisé en grenier, n'est pas aménagé.



- 1.4 Les cloisons intérieures d'étage sont légères, posées sur plancher avec gîtages.



- 1.5 Des annexes arrière ont été construites au rez de chaussée.



## 2. Désordres observés

- 2.1 Une fissure verticale importante divise le pignon latéral droit, anciennement mitoyen, de bas en haut. Cette fissure est traversante et apparaît aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur.



Il serait opportun de couturer cette ancienne fissure à l'aide de 3 agrafes béton armé et de la refermer pour éviter toute entrée d'eau dans le bâtiment.  
Coût estimé : 6.000 € HTVA.

- 2.2 Le sommier médian du haut rez présente une portée importante, plus de 6 m.  
Il a fortement fléchi.  
Les planchers d'étage sont en pente vers celui-ci et la cloison, posée dessus à l'étage, est fissurée.



**Il serait indiqué de le renforcer, après redressement des planchers, en lui adossant 2 profilés métalliques UPN en partie basse, solidarisés par tiges filetées horizontales traversantes.  
Coût estimé : 5.000 € HTVA.**

- 2.3 La descente d'eau pluviale du versant arrière de la toiture n'est pas raccordée, probablement suite à la démolition voisine.  
Ce non-raccordement provoque des entrées d'eau dans le bâtiment.



**Il est impératif de corriger rapidement cette anomalie.  
Coût estimé : 500 € HTVA.**

- 2.4 Les annexes arrière sont de piètre qualité, certains linteaux bois sont pourris et la toiture est en bac acier.



Nous pensons que ces anciennes annexes méritent d'être démolies.  
Coût estimé : 4.000 € HTVA.

### 3. Conclusions

- 3.1 La démolition du voisin de droite, hormis probablement le segment de descente d'eau pluviale manquant (cf. 2.3 ci-dessus), n'a pas généré d'instabilité particulière au n°28.  
Des protections d'étanchéité ont été placées et des contreforts ont été conservés.



- 3.2 Bien que très ancien et vétuste, le bâtiment garde néanmoins une bonne stabilité.  
Le coût des mises en ordre gros œuvre nécessaires s'élève à +/- 15.500 € HTVA.  
A cela s'ajouterait un montant important pour mise aux normes actuelles au niveau électricité, chauffage, isolation thermique, etc.  
Il conviendra d'évaluer la pertinence de procéder à sa restauration ou à une démolition/reconstruction.  
Cette décision dépendra, notamment, de la possibilité d'acquérir une bande de terrain voisine, côté droit, à l'emplacement du bâtiment récemment démoli. En effet, une acquisition d'une bande de terrain voisine influencera sérieusement la décision à prendre en faveur d'une démolition/reconstruction.

Meilleures salutations,  
ir Matriche Roger

