



# BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUITE



Avenue Eugène Plasky 179  
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : [info@expertdecuypere.be](mailto:info@expertdecuypere.be)



[www.expertdecuypere.be](http://www.expertdecuypere.be)

## LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

### FICHE N°8

## COMPRENDRE LES FISSURES DANS UN BÂTIMENT

**Toutes les fissures ne sont pas inquiétantes... mais aucune ne doit être ignorée.**

**Comment les reconnaître, les comprendre et savoir quand s'en préoccuper.**

---

### Pourquoi cette fiche ?

Découvrir une fissure dans son habitation est souvent une source d'inquiétude.

Pourtant, toutes les fissures n'ont pas la même origine ni les mêmes conséquences.

Certaines sont simplement liées au vieillissement naturel des matériaux ou au retrait des enduits.

D'autres peuvent révéler un mouvement plus important du bâtiment.

L'objectif de cette fiche est de vous aider à mieux comprendre ce phénomène et à adopter les bons réflexes.

---

# Pourquoi une fissure apparaît-elle ?

Un bâtiment est un ouvrage vivant.

Il travaille en permanence sous l'effet de nombreux facteurs :

- Les variations de température ;
- Les mouvements naturels du sol ;
- Les périodes de sécheresse ;
- Les infiltrations d'eau ;
- Les tassements différentiels ;
- Les vibrations ;
- Les transformations réalisées dans le bâtiment.

L'apparition d'une fissure ne signifie donc pas automatiquement qu'un problème grave est présent.

Elle mérite cependant d'être observée.

---

## Les différents types de fissures

Toutes les fissures ne présentent pas le même niveau d'importance.

On distingue notamment :

### 1. Les microfissures

Très fines, elles concernent généralement les couches de finition (peinture, enduit...). Elles sont souvent liées au retrait naturel des matériaux.

### 2. Les fissures superficielles

Elles affectent principalement le plafonnage ou les enduits. Leur origine est généralement peu préoccupante mais elles doivent rester sous surveillance.

### 3. Les fissures structurelles

Certaines fissures peuvent révéler un mouvement de la maçonnerie ou de la structure. Leur évolution nécessite une analyse plus approfondie. Il est déconseillé d'en tirer des conclusions sans examen sur place par un ingénieur en stabilité.

---

## Les éléments à observer

Sans chercher à poser un diagnostic, plusieurs éléments méritent votre attention.

- La fissure est-elle récente ?
- Évolue-t-elle avec le temps ?
- Est-elle présente à l'intérieur et à l'extérieur ?
- Traverse-t-elle plusieurs matériaux ?
- Est-elle située au niveau d'une ouverture ?
- Est-elle accompagnée d'autres désordres ?

Ces observations peuvent être utiles lors de l'intervention d'un expert.

---

## Les erreurs les plus fréquentes

Certaines réactions sont malheureusement très courantes.

- ✗ Reboucher immédiatement une fissure sans comprendre son origine.
- ✗ Se fier uniquement à sa largeur.
- ✗ Penser qu'une petite fissure est toujours sans gravité.
- ✗ À l'inverse, croire qu'une fissure importante annonce systématiquement un problème de stabilité.
- ✗ Se contenter de repeindre sans vérifier si la fissure évolue.

Une fissure est un symptôme.

Avant toute réparation, il est essentiel d'en comprendre la cause.

---

## Faut-il surveiller une fissure ?

Oui. Dans de nombreux cas, une simple surveillance permet déjà d'obtenir des informations précieuses.

Il peut être utile de photographier régulièrement la fissure et de noter la date des observations.

Cette démarche permet de vérifier si elle évolue ou si elle reste stable dans le temps.

---

# Quand faire appel à un expert ?

Une expertise est recommandée lorsque :

- ✓ la fissure évolue rapidement ;
- ✓ plusieurs fissures apparaissent simultanément ;
- ✓ elles s'accompagnent d'autres désordres (portes qui ferment mal, affaissement, infiltrations...) ;
- ✓ leur origine n'est pas clairement identifiable ;
- ✓ vous souhaitez être rassuré avant d'entreprendre des travaux ou avant un achat immobilier.

L'expert analysera l'ensemble du bâtiment afin de replacer la fissure dans son contexte ou vous dirigera vers un ingénieur en stabilité.

---

## Pourquoi éviter les conclusions hâtives ?

Deux fissures peuvent présenter un aspect très similaire tout en ayant des causes totalement différentes.

À l'inverse, une fissure discrète peut parfois nécessiter davantage d'attention qu'une fissure plus impressionnante.

C'est pourquoi une photographie ou une simple description ne permettent généralement pas d'établir un diagnostic fiable.

Chaque bâtiment possède son histoire, sa conception et son environnement.

Une analyse globale est indispensable.

---

## L'expérience du terrain

**« La première question que l'on me pose est presque toujours : "Est-ce grave ?". Pourtant, il est impossible d'y répondre sans comprendre pourquoi cette fissure est apparue. Une fissure n'est pas un diagnostic, c'est un indice. Mon travail consiste à replacer cet indice dans son contexte, à analyser le bâtiment dans son ensemble et à déterminer si ce phénomène relève d'une évolution normale ou d'un désordre nécessitant une intervention. Dans la grande majorité des cas, une analyse objective permet de rassurer... ou d'agir au bon moment. »**

**Brieuc Decuypère**

*Expert immobilier indépendant*

---

## **Bon à savoir**

Les fissures sont souvent la conséquence visible d'un phénomène plus global.  
Avant d'envisager une réparation, il est préférable d'en identifier la cause afin d'éviter des travaux inutiles ou inefficaces.

---

## **Besoin d'un avis indépendant ?**

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des expertises techniques, des analyses de pathologies du bâtiment et des missions d'assistance avant achat.

Chaque intervention est menée de manière indépendante afin d'apporter un avis objectif et argumenté sur l'origine des désordres constatés.