



PATRICK ADAM  
INGÉNIEUR CIVIL

Rue Childéric, 7  
7500 - Tournai  
069/84.03.02

info@patrickadam.be

Tournai, le 19 janvier 2025

**Maître Gustin  
Maître Menu**

Messieurs,

Suite à notre visite sur place, le 06 janvier 2026, du bâtiment situé à la Rue de Florent, 26 à Rumes, veuillez trouver ci-joint notre pré-rapport d'expertise, en tant que Bureau d'Études en Stabilité.



En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations les plus respectueuses.

Ir Patrick Adam

# PRÉ-RAPPORT - STABILITÉ

## 1. Observations

### 1.1 Bâtiment Nord (Habitation)

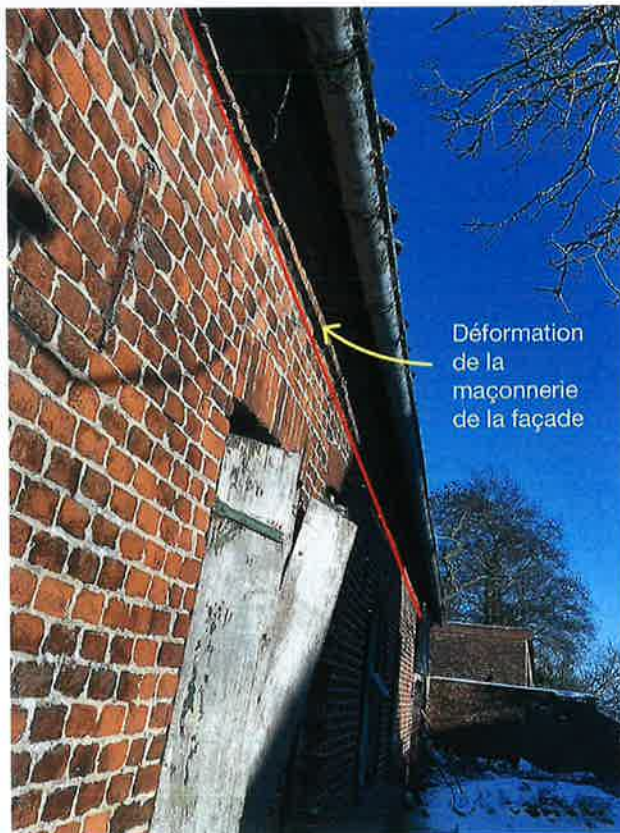


#### Toiture

La toiture du bâtiment Nord n'était pas accessible lors de la visite et n'a, par conséquent, pas pu faire l'objet d'une inspection directe.

Néanmoins, une déformation structurelle est clairement visible en partie haute de la façade, au niveau du mur gouttereau, comme illustré sur la photographie ci-contre.

Cette déformation laisse supposer des désordres significatifs affectant la structure de la toiture.



Déformation de la maçonnerie de la façade

Par ailleurs, la cheminée existante est fracturée en deux parties distinctes, conformément aux éléments visibles sur la photographie ci-dessous. Son état de dégradation avancé constitue un risque immédiat pour la sécurité et nécessite une intervention rapide.



Vue latérale du bâtiment Nord

**Première pièce :**  
(côté rue)

Le sommier principal en bois est brisé, et l'ensemble du plancher est dans une situation d'instabilité inquiétante.

L'étau placé ne suffira pas à empêcher un effondrement de cette partie de plancher.



## Troisième pièce – Chambre

Les voussettes sont fortement déformées, comme le montre la photographie ci-contre.

Le plancher est fissuré et détérioré en de nombreux points.

Ce fléchissement marqué traduit une perte significative de la capacité portante du plancher.



## État général intérieur

De manière générale, l'ensemble de la structure intérieure du bâtiment Nord est dans un état de vétusté avancée. Des traces de moisissures sont visibles, indiquant la présence d'humidité persistante. Les planchers sont déformés, et les éléments de structure en bois, notamment les sommiers, sont fortement endommagés, voire brisés.

## 1.2 Bâtiment Sud (situé à droite depuis la rue)

Le bâtiment Sud est à l'état de ruine dans sa quasi-totalité.

Le pignon donnant sur la rue conserve un vestige de toiture.

Toutefois, cet élément résiduel représente un danger pour la stabilité du pignon lui-même, en raison de son état dégradé et de l'absence de reprise structurelle fiable.





## 2. Analyse

### 2.1 Bâtiment Nord

Les désordres observés sur les différents éléments porteurs (toiture, planchers, sommiers et voussettes) indiquent une dégradation généralisée de la structure. Au vu de l'état actuel du bâtiment et des déformations constatées, il apparaît difficile, voire impossible, de garantir la stabilité globale de l'ouvrage sans une intervention sérieuse.

### 2.2 Bâtiment Sud

Le bâtiment Sud étant en état de ruine avancée, aucune garantie de stabilité ne peut être apportée. Les éléments subsistants ne présentent pas les conditions minimales de sécurité structurelle.

Le pignon à rue, quoique peu abîmé, présente un risque réel de chute de maçonneries : la toiture restante est ancrée à ce pignon et pourrait emporter celui-ci au moment où elle s'effondrera.

## 3. Conclusions et recommandations

### 3.1 Bâtiment Nord

La toiture présente des signes de fuites mais ne montre pas de déformation trop importante. Une confirmation de son état réel nécessiterait impérativement un accès sécurisé afin de procéder à une inspection détaillée.

Certains éléments de plancher et de toiture pourraient éventuellement être conservés, sous réserve d'une analyse approfondie de l'état de dégradation des bois de structure.

Un étançonnement urgent des planchers et de la charpente est nécessaire, si l'on souhaite conserver certaines parties structurelles : étançonnement par pose d'étais, principalement, et stabilisation du pignon à rue par une société spécialisée.

La cheminée, compte tenu de son état, doit être démontée sans délai. Elle représente un risque de chute pouvant impacter le bâtiment et mettre en danger les personnes à proximité.

### 3.2 Bâtiment Sud

Le vestige de toiture encore en place doit être démonté avec précaution. Cette opération devra impérativement être réalisée après la mise en place d'un périmètre de sécurité sur la voie publique.

Préalablement, afin d'éviter tout risque de chute de maçonneries et de garantir la sécurité des biens et des personnes environnantes, il est également nécessaire de procéder soit à une stabilisation du pignon de cette aile Sud par une société spécialisée (poutrelles + épinglages), soit à un démontage contrôlé du pignon donnant sur la rue.

Si une partie des maçonneries est peut-être « récupérable », des démolitions de façades et de murs seront indispensables, comme dans la photo ci-dessus, montrant un arbre encastré et enraciné dans la façade.



En vous souhaitant bonne réception de la présente,

  
Ir Patrick Adam