

1. CHAPITRE 1 : NOTIFICATION, CORRESPONDANCE, DEMANDES DE L'EXPERT.

1.1 NOTIFICATION

Par notification du 16/11/16, nous sommes informés de la mission qui nous est confiée par Madame CHARDON, Juge dans son jugement du 9/11/16.

1.2 MISSION DE L'EXPERT.

§ 1 Se rendre sur les lieux litigieux à 7100 La Louvière, rue Vital Roland, 13, après y avoir convoqué les parties et leurs conseils

§ 2 après avoir pris connaissance des dossiers qui lui seront remis par les parties, décrire les lieux sous l'angle des désordres, vices et manquements dont se plaint l'ACP « Résidence CFI »

§ 3 donner son avis sur l'origine et/ou la cause des vices) désordres et manquements relevés

§ 4 dire si, à son avis, les désordres vices et manquements relevés sont imputables à Béatrice VERBRUGGEN et Michael FORGIONE promoteurs

Supprimer le mot « promoteurs » à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17

§ 5 décrire les travaux aptes à remédier entièrement à la situation découverte, en donnant une estimation financière précise et détaillée

§ 6 donner son avis sur les éléments de trouble de jouissance subis et à subir par l'ACP « Résidence CFI »

§ 7 dire si, malgré l'exécution des travaux de remède préconisés, les lieux resteront affectés d'une moins-value et, dans l'affirmative, donner une estimation financière précise et détaillée de cette moins-value

§ 8 répondre aux notes d'observations qui lui seront adressées éventuellement par les parties

§ 9 concilier les parties si faire se peut

§ 10 et à défaut de conciliation, dresser du tout un rapport final motivé qu'il déposera au greffe de ce tribunal dans les HUIT mois à dater de la notification du présent jugement;

Point à ajouter à la mission à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17

§ 11 dire si les éventuelles malfaçons qui viendraient à être constatées par l'expert portent atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage ;

§ 12 en déterminer les causes ;

§ 13 dans l'hypothèse où l'expert serait d'avis qu'une faute de conception et/ou de contrôle a été commise par l'architecte, fournir au Tribunal tout élément de nature à lui permettre d'identifier le dommage qui en résulte ;

§ 14 répondre aux faits directoires des parties en rapport avec la mission ;

1.3 CORRESPONDANCE

- Par courriers du 29/11/16, 8/12/16, et 13/12/16, l'expert prenait les convenances des conseils et des parties.
- Par lettres recommandées du 22/12/16 adressées aux parties et par lettres du même jour aux avocats, l'expert invitait les parties à assister à la réunion d'installation du 21/02/17 sur les lieux litigieux.
- Par lettre du 22/12/16, l'expert informait Madame la Juge CHARDON de l'acceptation de la mission et des dates et heures de la première réunion plénière.
- Le Greffe a informé l'expert le 13/12/16 que la partie ACP Résidence CFI avait effectué le 13/12/16 le paiement de la provision sur honoraires de 5.000 € t vac.
- Le montant de 1.000 € t vac a été libéré par le Greffe au bénéfice de l'expert le 19/12/16.

1.4 DEMANDES DE L'EXPERT

- 1.4.1 Afin de maintenir le caractère contradictoire de l'expertise, l'expert demande aux parties :
- De lui faire parvenir tous les documents et informations qui lui sont destinés par l'intermédiaire de leur avocat ;
 - Lorsqu'une partie n'est pas assistée par un avocat, les documents que celle-ci envoie à l'expert doivent impérativement être envoyés en copie aux parties adverses et l'expert doit être informé que ces copies ont été envoyées ;
 - Que les parties ne prennent aucun contact téléphonique ou épistolaire direct avec lui-même ou son bureau.
- 1.4.2 Afin de maintenir la sérénité des débats, l'expert demande aux parties et à leur conseil de favoriser l'usage des envois postaux avant tout autre mode de communication :
- Fax : supprimé car la qualité des imprimés est faible en particulier pour les documents graphiques et les photos.
 - Gsm : au cours de la présente (par exemple : infiltrations), il se peut que l'expert donne aux parties ou à leur conseil son numéro de GSM. Celui-ci n'est à utiliser que dans le cadre précis dont les parties seront informées. En dehors de ce cadre, l'expert n'acceptera pas les appels par ce mode de communication.
 - Courriel : l'envoi de documents par ce mode de communication est à réserver aux documents graphiques (tels que photos, plans, etc...). Il n'apparaît pas utile à l'expert que lui soit transmis ainsi des pièces ou dossiers qui lui parviendront par courrier normal dans les jours qui suivent l'envoi du courriel.

L'expert remercie les parties et leurs conseils de tenir compte des présentes demandes.

1.5 EXAMEN DES DOCUMENTS TRANSMIS PAR LES PARTIES

- 1.5.1 L'expert demande aux conseils des parties de lui faire parvenir un dossier inventorié et classé en se concertant pour éviter les doubles envois.
- 1.5.2 Dans l'ensemble des chapitres consacrés à l'examen des documents transmis par les parties, l'expert ne prendra en considération que les éléments d'ordre technique pouvant servir à l'accomplissement de sa mission.
- 1.5.3 Il appartient aux parties d'informer l'expert de tout élément non pris en considération dans l'analyse des documents et que les parties désirent mettre en évidence ou auxquels elles désireraient avoir réponse ; ceci compte tenu de l'importance de ces éléments pour chacune des parties.

- 1.5.4 Ne seront pas repris dans l'examen des documents transmis par les parties, les courriers considérés comme confidentiels ou tous documents échangés dans le cadre de la recherche d'une solution transactionnelle.

1.6 CONFIDENTIALITÉ

Les parties acceptent que les courriers échangés dans le cadre de la recherche d'une solution transactionnelle soient confidentiels.

Le caractère confidentiel d'un courrier sera chaque fois précisé par son auteur.

Il découle de ce fait que chaque courrier mentionné comme confidentiel par son auteur ne pourra être utilisé dans d'autre cadre que celui de la conciliation.

1.7 CONCERNANT LES PRELIMINAIRES DU RAPPORT D'EXPERTISE

- 1.7.1 Les préliminaires du présent rapport d'expertise seront constitués par l'ensemble des comptes rendus successifs dressés après chaque opération ou phases significatives. Les préliminaires peuvent donc comporter plusieurs chapitres qui seront chaque fois transmis aux parties de façon à en assurer le débat contradictoire.
- 1.7.2 Les considérations que l'expert pourrait émettre au stade des préliminaires ont pour but de susciter le dialogue et permettre la réflexion des intervenants à l'expertise. Il ne s'agit pas d'avis arrêtés, les parties ayant, jusqu'à la clôture des préliminaires la faculté d'infléchir l'analyse que l'expert fait des éléments portés à sa connaissance.
- 1.7.3 En fin de préliminaires, l'expert transmet aux parties un avis provisoire. Cet avis provisoire est basé sur l'avis qu'à l'expert du dossier lors de la rédaction de l'avis provisoire.
- 1.7.4 Cet avis provisoire sera transmis aux parties par envoi recommandé. Il sera accordé aux parties et à leurs conseils un délai fixe déterminé lors de l'envoi de l'avis provisoire pour envoyer leurs commentaires et remarques éventuels, délai au-delà duquel l'expert ne tiendra plus compte des observations et courriers transmis.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats et aux parties par courrier ordinaire. Une copie par courriel est réservée aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire



2. CHAPITRE 2 : RÉUNION PLÉNIÈRE DU 21/02/17

2.1 PRÉSENCES

2.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

AC Résidence CFI
Représentée par Monsieur DELSANNE, pour GESIMMO sprl
Assistée de
Maître Jean-Michel MAGUIN VREUX, avocat
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

2.1.2 POUR LES PARTIES DÉFENDERESSES :

Madame Béatrice VERBRUGGEN
Assistée de
Maître Pierre LEMAIRE, avocat
Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique

Monsieur Michael FORGIONE
Assisté de
Maître Olivier VERHOEVEN

Monsieur SALVATORE VELLA
Assisté de
Maître Delzandre loco Maître Thierry LOTH, avocat

TOITURES LOUVIEROISES sprl
Représentée par Madame Béatrice VERBRUGGEN, gérante

2.1.3 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

2.2 INTRODUCTION

- 2.2.1 L'expert constate avec les parties qu'il n'y a pas de cause de récusation.
- 2.2.2 Toutes les parties ont reçu la tarification des frais d'expertise et n'ont pas de remarques ou questions à formuler.
- 2.2.3 Les parties acceptent que le courrier leur soit transmis par envoi simple y compris les envois comprenant une partie ou la totalité du rapport d'expertise.
- 2.2.4 Afin de limiter les frais administratifs, les parties acceptent que toute la correspondance soit adressée aux avocats et aux parties par courrier ordinaire et par courriel aux conseils techniques si l'Expert a reçu leur adresse électronique. Afin de limiter les frais, la demanderesse autorise l'expert à limiter les envois au syndic sans réserver copie à tous les copropriétaires.

2.2.5 Les parties acceptent qu'en cas d'urgence, l'expert se rende seul sur les lieux après en avoir informé les parties et leurs conseils par appel téléphonique.

2.2.6 L'expert donne lecture de la mission d'expertise, les parties s'accordent à formuler les remarques qui suivent :

- Supprimer du point 4 le mot « promoteur ».

Les points suivants suggérés par maître Loth sont à ajouter à la mission : les parties n'ont pas de remarques à formuler :

§ 11 dire si les éventuelles malfaçons qui viendraient à être constatées par l'expert portent atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage ;

§ 12 en déterminer les causes ;

§ 13 dans l'hypothèse où l'expert serait d'avis qu'une faute de conception et/ou de contrôle a été commise par l'architecte, fournir au Tribunal tout élément de nature à lui permettre d'identifier le dommage qui en résulte ;

§ 14 répondre aux faits directoires des parties en rapport avec la mission ;

2.3 EXPOSE DES PARTIES

2.3.1 EXPOSÉ DE LA PARTIE DEMANDERESSE

Maître MAGUIN VREUX, expose ce qui suit :

- L'ACP a été constituée en 2009 à la demande des maîtres de l'ouvrage qui en ont chargé un notaire de la rédaction de l'acte de base.
- Avant la procédure, le conseil technique de la copropriété, de concert avec l'architecte auteur de projet, ont tenté de trouver des solutions techniques pour pallier aux problèmes de manière amiable. Ils ont chacun rédigé une note technique.
- L'échec de cette tentative préalable a eu comme résultat la dégradation des appartements. Il en résulte qu'ils sont insalubres avec les préjudices importants qui en suivent.

2.3.2 EXPOSÉ DES PARTIES DÉFENDERESSES

Maître LEMAIRE, expose ce qui suit :

- Madame VERBRUGGEN, son défunt mari et Monsieur FORGIONE ont acheté un terrain et confié à l'architecte Monsieur VELLA une mission complète d'architecture et à l'entreprise générale LA LOUVIEROISE sprl la construction.
- La construction a été terminée et l'acte de base a été constitué avant toute vente, ce qui exclut la condition de promotion.

Maître BAUDOIN, expose ce qui suit :

- Elle se rallie à Maître LEMAIRE.
- Dossier pièces à transmettre.

Maître DELZANDRE, expose ce qui suit :

- Monsieur VELLA est intervenu très vite après l'apparition des premiers problèmes.
- Il n'a pas eu de retours de l'ACP par rapport à ses propositions d'intervention.

2.4 CONSTATATIONS

Les parties et l'expert procèdent à une visite succincte des lieux. Aucune note n'est prise. L'expert fera les constatations lors d'une visite technique.

La demanderesse informe que les griefs sont limités à ceux repris dans les deux notes techniques établies par le conseil technique, Monsieur VANHORENBEKE, en date du 11/09/15 et par l'architecte Monsieur VELLA en date du 16/02/16.

2.5 POURSUITE DE L'EXPERTISE

- 2.5.1 Procéder aux constats qui sont repris dans les deux notes techniques existantes, dont l'une a été rédigée par le conseil technique de la partie demanderesse et l'autre par l'architecte du projet. Le conseil technique tient à préciser qu'il y a lieu d'ajouter un grief relatif aux tuyaux de chauffage. Les détails de ce grief seront fournis dans une note technique à rédiger par la demanderesse et à transmettre à l'expert avant la prochaine réunion technique.
- 2.5.2 L'architecte transmettra au plus tard pour le 22/03/17 tous les éléments de son dossier utiles pour l'analyse des griefs en évitant les doublons avec les pièces des autres parties. L'expert a pris bonne note du fait que l'architecte n'a pas établi de cahier des charges technique.
- 2.5.3 Une série d'investigations destructrices seront nécessaires et seront définies sur place. La demanderesse avancera les frais pour compte de qui il appartiendra. Son conseil technique demandera offre à une entreprise pour une intervention en régie. Cette offre sera transmise pour accord ou remarques aux autres parties avant l'intervention et au plus tard pour le 22/03/17.
- 2.5.4 A cette même occasion l'expert procédera à une analyse par caméra infrarouge afin de vérifier la pose de l'isolant. Il est demandé par conséquent aux parties de chauffer tous les appartements à partir de la veille et au maximum.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal et aux avocats et aux parties par courrier ordinaire. Une copie par courriel est réservée aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

3. CHAPITRE 3 : RÉUNION TECHNIQUE DU 10/05/17

3.1 PRÉSENCES

3.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

Monsieur DELSANNE, GESIMMO sprl
Madame BALTHAZAR, propriétaire appt +1 gauche
Monsieur ROSA, propriétaire appt rez
Madame KINET/LAMBERT, propriétaire appt +2 droite
Assistés de
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

3.1.2 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 1:

Madame Béatrice VERBRUGGEN
Assistée de
Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique

3.1.3 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 3:

Monsieur Jacques VANDEMBER, conseil technique

3.1.4 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

3.2 OBJECTIF DE LA RÉUNION

Procéder à l'examen des griefs de la liste exhaustive des griefs.

3.3 GENERALITES

Lors de la réunion d'installation il a été convenu qu'avant la réunion technique (cf. § 2.5) :

3.3.1 Une nouvelle note devait être transmise par le conseil technique de la demanderesse, en tenant compte d'un nouveau grief évoqué en réunion concernant les tuyaux de chauffage. Ladite note n'a pas été transmise. | X

3.3.2 Le conseil technique devait prendre contact avec une entreprise pour avoir une offre pour la réalisation des sondages. Pas de contact ni d'entreprise présente sur place.

3.3.3 Afin d'effectuer une analyse à la caméra IR, l'expert a demandé aux occupants de chauffer les appartements à partir de la veille et au maximum. La consigne n'a pas été respectée pour des raisons diverses (compteurs coupés, chaudière en panne, occupant absent, ...). L'analyse IR prévue dans le cadre de cette réunion technique n'a pas été possible car la différence de température entre l'intérieur et l'extérieur n'était pas significative.

3.4 POURSUITE DE L'EXPERTISE

La réunion a été mise à profit pour organiser les nombreux sondages à réaliser lors de la prochaine réunion technique qui est fixée avec l'accord des parties au 7/6/17 à 9h00 sans convocation ultérieure. Il est demandé aux parties de bloquer toute la journée dans leur agenda.

- 3.4.1 Avant la prochaine réunion, le conseil technique de la demanderesse transmettra une nouvelle note technique qui récapitule les deux notes précédentes, à savoir celle qu'il a dressée en date du 11/9/15, et celle que l'architecte a établie en date du 16/2/17. Le grief concernant le chauffage sera également inclus, et cette note représentera la liste exhaustive des griefs à prendre en compte.
- 3.4.2 Toutes les parties s'accordent sur le fait que pour limiter les frais il n'est pas nécessaire de refaire de manière contradictoire les constats repris dans la note technique établie par l'architecte, sauf besoin spécifique établi par l'expert.
- 3.4.3 Il y a lieu d'effectuer une inspection par caméra endoscopique du réseau enterré : l'expert chargera la société DELTA CONTRÔLE et effectuera les démarches pour la prise de rendez-vous.
- 3.4.4 L'architecte prendra contact avec l'entreprise qui est déjà intervenue sur place, afin de pouvoir disposer, pour la réunion prochaine, de deux ouvriers qui exécuteront les sondages à définir. Il enverra au préalable aux parties l'offre en régie de l'intervention.
- 3.4.5 L'architecte transmettra avant la prochaine réunion les essais de sol qui ont été réalisés avant la construction.
- 3.4.6 Les endroits à analyser (liste non exhaustive), sont :
- mur contre terre rez-de-chaussée à ouvrir à 3 endroits afin de vérifier la présence d'étanchéité et de drain.
 - Eventuelle ouverture de la chambre de visite située dans le sol du salon appartement du rez.
 - Pieds des murs cour.
 - Étanchéité parking.
 - Composition mur pignon sur parking : présence isolant ?
 - Absence drainage coulisse mur de parement.
 - Ventilation appartements.
 - Problème terrasse appartement +1.
 - Ponts thermiques.
- 3.4.7 Les occupants chaufferont les appartements au maximum dès la veille. Si possible (en fonction de la température extérieure), l'expert procédera à une analyse par caméra infrarouge.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats, aux parties, et aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

4. CHAPITRE 4 : RÉUNION TECHNIQUE DU 07/06/17

4.1 PRÉSENCES

4.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

Monsieur DELSANNE, GESIMMO sprl
Assisté de
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

4.1.2 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 1:

Madame Béatrice Drugmand
Assistée de
Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique

4.1.3 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 3:

Monsieur Salvatore VELLA
Assisté de
Monsieur Jacques VANDEMBER, conseil technique

4.1.4 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

4.2 OBJECTIF DE LA REUNION

Procéder à l'examen des griefs de la liste exhaustive des griefs.

A la demande de l'expert, le conseil technique, Monsieur VANHORENBEKE, a rédigé une nouvelle note datée du 30/5/17. Cette note a été transmise contradictoirement par Maître Maguin Vreux le 1/6/17. Elle rassemble, dans un document unique, les deux notes précédentes dont une rédigée par lui-même le 11/9/15 et l'autre rédigée par l'architecte, Monsieur Vella, le 16/2/16.

4.3 EXPOSE DES PARTIES

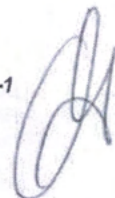
Pour la facilité de la lecture du rapport d'expertise, l'exposé des parties est repris lors des constatations.

4.4 GENERALITES CONCERNANT LES MESURES

4.4.1 PRISE DE MESURE DE L'HUMIDITÉ.

Tous les matériaux de construction poreux sont hygroscopiques dans une certaine mesure. L'hygroscopicité est l'aptitude d'un matériau poreux à adopter, par diffusion, un taux d'humidité en équilibre avec l'humidité de l'air ambiant. Le taux d'humidité d'équilibre d'un matériau poreux dépend, par conséquent, de l'humidité relative de l'air ambiant. Le tableau 1 mentionne le taux d'humidité d'équilibre de certains matériaux soumis à une humidité relative de l'air de 65 % et de 95 %, pour une température de 20°C.

MATERIAUX	TAUX D'HUMIDITE (EN % DU POIDS) DANS UNE AMBIANCE POUR UNE TEMPERATURE DE 20°C A :	
	65%	95%
Enduit au ciment	1.0	7.0



Enduit au plâtre	1.0	3.0
Enduit à la chaux	2.8	7.5
Brique de terre cuite	0.3	0.9
Bois divers	10à15	20à30
Panneaux de particules	5à10	15à25

Comme cet échange d'humidité est un processus lent, des pics du taux d'humidité de l'air de courte durée (dans une cuisine ou une salle de bain, par exemple) affectent peu le taux d'humidité d'équilibre des matériaux.

Par contre, une humidité relative de l'air qui reste élevée pendant de longues périodes (même très localement par suite du refroidissement de l'air) peut créer des conditions favorables au développement de moisissures sur les matériaux. (Source CSTC Info fiche « Taux d'humidité hygroscopique des matériaux »).

Les mesures d'humidité sont prises au moyen d'un appareil de marque GANN type HYDROMETTE BL COMPACT B.

La lecture des indices repris sur cet appareil se fait comme suit :

ETAT	PIECES D'HABITATION	LOCAUX DE CAVES
Sec	20 à 40	40 à 60
Humide	45 à 70	65 à 80
Mouillé	75 à 100	85 à 100

Les indices sont mentionnés comme suit : p.ex. 90/100

4.5 GRIEF N°1 : REMONTÉES CAPILLAIRES APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE.

- 4.5.1 A l'intérieur de l'appartement, les pieds des murs des façades de l'appartement montrent les stigmates de remontées capillaires sur les quatre côtés de l'appartement à savoir en façade avant, arrière, latérale et contre le mur mitoyen. Le problème affecte également certains murs intérieurs de l'appartement.
- 4.5.2 Nous effectuons des sondages au pied des façades afin de déterminer l'étanchéité mise en œuvre.
- 4.5.3 En façade avant, n'ayant pas l'autorisation d'ouvrir le trottoir public nous nous limitons à démonter un klinker en correspondance du pied de la descente d'eau pluviale (cf. photos 4.1 à 4.3).
- 4.5.4 Aucune étanchéité n'est visible sur le gros-œuvre à cet endroit.



Image 4.1



Image 4.2



Image 4.3

- 4.5.5 Nous effectuons des constats sur la partie de biais entre la façade avant et latérale (cf. photos 4.4 à 4.7).
- 4.5.6 Aucune étanchéité n'est visible sur le pied du mur, ni sur le radier en béton (cf. photo 4.7), qui, après vérification des niveaux, semble être le même radier que celui intérieur.



Image 4.4



Image 4.5



Image 4.6



Image 4.7 (détail)

- 4.5.7 Nous procédons au démontage du parement dans la cour privative en façade arrière (cf. images 4.8 à 4.12).
- 4.5.8 A l'intérieur, en correspondance de l'endroit du sondage, nous relevons une teneur en humidité de 73/100 (état humide) –cf. image 4.9–.
- 4.5.9 Une bavette type DIBA est placée derrière la brique de parement. Son pli horizontal achemine les eaux de la coulisse vers les orifices de drainage évidés dans les joints verticaux du parement (cf. image 4.11).
- 4.5.10 Sous cette bavette, une deuxième est placée derrière l'isolant et elle se glisse sous le bloc porteur (cf. image 4.12).
- 4.5.11 Le mur porteur s'appuie sur un radier dépassant dépourvu de toute protection étanche (cf. image 4.12).

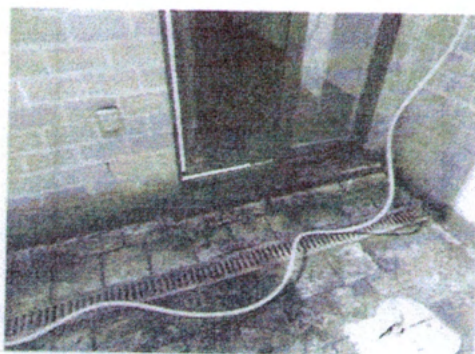


Image 4.8



Image 4.9



Image 4.10



Image 4.11



Image 4.12

4.5.12 Nous effectuons un sondage au pied du mur mitoyen dans le salon de l'appartement à proximité du meuble de la cuisine, à l'endroit où un carottage avait été exécuté précédemment (cf. image 4.13 à 4.16).

4.5.13 Le mur se compose, en partant de l'extérieur, de :

- Plafonnage en plâtre,
- Bloc alvéolé en terre cuite d'une épaisseur de 14cm dans lequel nous pouvons constater une teneur en humidité de 99/100 (saturé). La lecture est identique au-dessus ou en-dessous de la bavette DIBA qui s'y greffe partiellement,
- Un vide de 5cm,
- Un isolant de type PUR de 4cm placée contre un isolant de type polystyrène de 2cm qui est placé contre ce qui semble être le mur contre terre mitoyen. Une deuxième bavette DIBA est placée verticalement contre l'isolant et se replie horizontalement en partie haute. Aucune étanchéité n'est visible sur le mur mitoyen (humidité mesurée 97/100 – saturé), ni dispositif de reprise des éventuelles eaux d'infiltration.

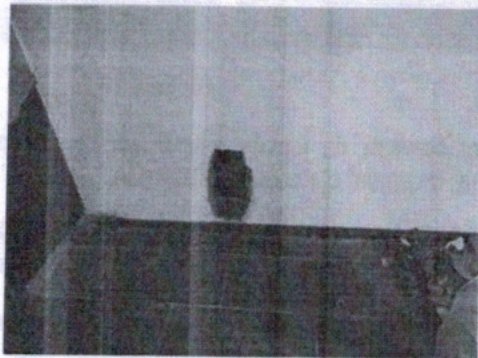


Image 4.13



Image 4.14



Image 4.15



Image 4.16

- 4.5.14 La situation est similaire dans le sondage qui a été effectué dans la chambre arrière, mis-à-part un contre mur supplémentaire en briques pleines (cf. images 4.16 et 4.17).
- 4.5.15 L'humidité contre le mitoyen est de 96/100.



Image 4.16



Image 4.17

- 4.5.16 Nous procédons à des constats du réseau enterré car une éventuelle défaillance de ce dernier pourrait entraîner un apport d'eau sous le bâtiment.
- 4.5.17 Nous transmettrons le rapport qui sera rédigé par la société Delta Contrôle dès sa réception, néanmoins il est déjà possible de résumer la situation dans les points qui suivent.
- 4.5.18 Certaines conduites présentent des dépôts et nécessitent un entretien (curage).
- 4.5.19 Des faibles contre-pentes sont, par endroit, constatées.
- 4.5.20 Nous n'avons pas constatés de cassures ou déboîtement, bien qu'une anomalie est peut-être présente dans la conduite horizontale qui raccorde la décharge verticale à la chambre de visite située en correspondance de la logette compteurs (cf. image 4.18).

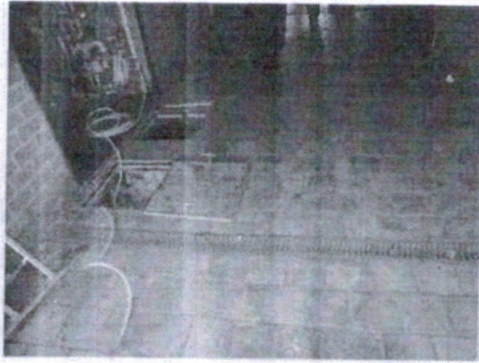


Image 4.18

- 4.5.21 De manière générale, les différentes évacuations se raccordent dans la chambre de visite qui se trouve à proximité du trottoir dans le passage carrossable (cf. image 4.19).



Image 4.19

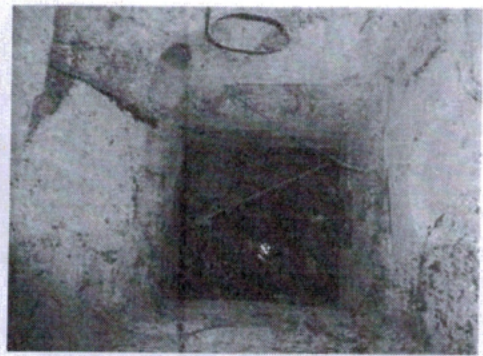


Image 4.20

- 4.5.22 L'évacuation de ladite chambre (cf. image 4.20) s'effectue vers une deuxième chambre non accessible située sous le sol du salon de l'appartement du rez-de-chaussée.
- 4.5.23 A l'examen par sonde endoscopique la chambre apparaît pleine de débris. En faisant couler de l'eau dans la conduite, nous constatons qu'elle se remplit jusqu'à son couvercle.
- 4.5.24 Un drain est également raccordé à la chambre non accessible.
- 4.5.25 Afin de vérifier l'étanchéité de la chambre non accessible, ainsi que l'état du drain (dont nous ne possédons pas de détail ni son tracé), nous procédons à la démolition de la dalle après avoir localisé la chambre par traçage de la caméra endoscopique qui est équipée d'un émetteur (cf. images 4.21 à 4.24).
- 4.5.26 Le haut de la chambre de visite est situé à +/-70cm de profondeur du niveau fini, sous un radier armé de +/-45cm d'épaisseur.
- 4.5.27 Il n'est pas possible de procéder à un examen de la chambre sans ouvrir d'avantage la dalle.
- 4.5.28 Il n'est pas non plus possible d'envoyer la caméra endoscopique depuis la taque publique, car, après inspection, nous constatons que le raccordement a été effectué dans le collecteur et pas dans le puits d'inspection situé en face du bâtiment.
- 4.5.29 L'expert demande au préalable de lui fournir le dossier stabilité et les essais de sol.

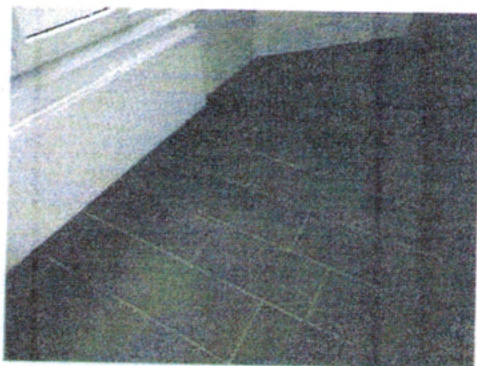


Image 4.21

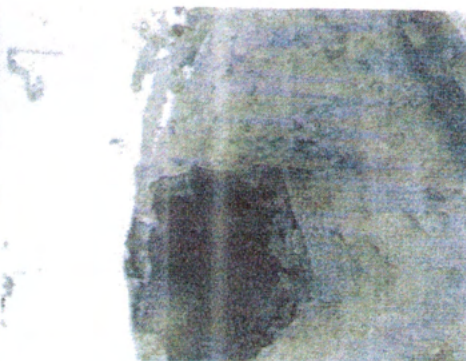


Image 4.22



Image 4.23



Image 4.24

4.5.30 La descente d'eau pluviale située à proximité du mur mitoyen dans la cour arrière est défectueuse à l'emboîtement enterré (cf. images 4.25 à 4.27).



Image 4.25



Image 4.26



Image 4.27

- 4.5.31 De manière générale nous pouvons constater que les raccords des avaloirs de sont pas soignés ni étanches (cf. images de 4.28 à 4.31).



Image 4.28

Image 4.29

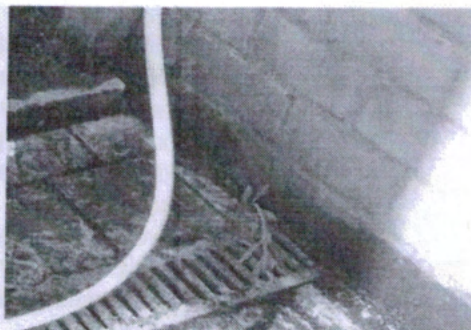
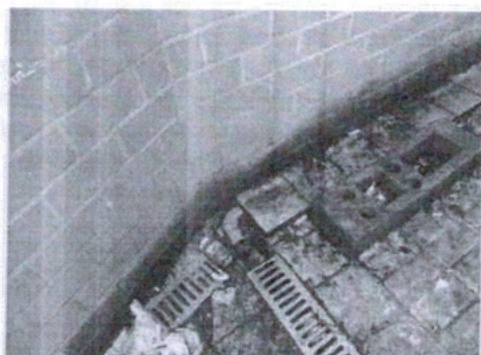


Image 4.30

Image 4.31

4.6 POURSUITE DE L'EXPERTISE

- 4.6.1 La réunion est terminée à 15h30. Il y a lieu d'effectuer une deuxième réunion, technique pour effectuer les constats prévus. Pour ce faire l'expert proposera une série de dates.
- 4.6.2 L'expert demande à l'architecte de lui transmettre sous quinzaine, à savoir pour le 22/6/2017, les documents suivants :
- Le dossier stabilité et essais de sol qui ont été réalisés avant la construction.
 - Le plan d'égouttage nommé PDU-EGOUT-01 qui figure dans la liste reprise dans l'acte de base (pièce 1 dossier Me Maguin Vreux).
 - La copie des plans dont il est fait état dans le PV de chantier de l'architecte n°2 du 18/01/2007, à savoir : « l'égouttage sera réalisé conformément aux plans modifiés (plans remis sur chantier et en annexe). L'entrepreneur a pris l'initiative de réaliser un second circuit de diamètre 200 qui ramènera les eaux de pluie de l'arrière zone vers la chambre de visite disconnectrice placée à l'avant du bâtiment. ».
 - Le plan as-built dont il est question ci-après. Lors de la réunion de chantier du 16/2/2007 (cf. PV n.°4), dont l'objet été « les adaptations apportées au réseau d'égouttage », l'architecte précise que « toute les eaux fécales seront raccordées à une chambre de visite accessible qui sera reliée au raccordement à rue existant » et que « tous les drains seront raccordés à la chambre de visite aveugle » ; plus loin il demande que « un plan as-built soit dressé par l'entrepreneur reprenant la localisation exacte du réseau d'égouttage ». L'expert demande de lui fournir ledit plan, ainsi que des éventuelles photos de chantier et des précisions sur les drains placés (nombre, type, emplacement...).

Pour mémoire, la réunion qui a suivi a eu lieu un mois après, c.à.d. le 12/3/2007 et elle est consignée dans le PV n°5. L'architecte remarque que : « le radier est coulé (...), l'égouttage enterré est réalisé, il n'a pu être contrôlé avant la réalisation du radier ».

- Les prescriptions dont il est question ci-après. A l'analyse des PV de réunion dont l'expert dispose, la seule remarque concernant l'étanchéité des pieds des murs a été effectuée par l'ingénieur stabilité, Monsieur Sautier, lors de la réunion du 26/3/17 à laquelle l'architecte était également présent. L'ingénieur précise que : « un talon de 5 cm sera réalisé sous le niveau du radier afin d'éviter tout risque d'infiltration (voir dessin) ». Dans ledit dessin il n'y a pas trace de la moindre étanchéité ou dispositif quelconque pour éviter les infiltrations. L'expert demande à l'architecte de lui fournir les prescriptions éventuelles qui auraient été transmises à l'entreprise (détails, cahier des charges, métré, remarques, ...).

4.6.3 Les endroits à analyser (liste non exhaustive), sont :

- Eventuelle ouverture complémentaire de la dalle pour avoir accès à la chambre de visite située dans le sol du salon de l'appartement du rez. Il y a lieu au préalable d'analyser le dossier stabilité demandé afin de ne pas déformer d'avantage le radier. Un nouveau raccordement à l'égout public depuis la chambre de connexion située dans le passage carrossable (cf. photo 4.19) semble être la solution à suivre afin de rendre le raccordement « visitable », et pour pouvoir intervenir en cas de problème ou pour l'entretien ordinaire. Il est nécessaire néanmoins de pouvoir accéder à la chambre située sous l'appartement afin de vérifier l'état du drain, son fonctionnement pour son éventuel raccordement à la nouvelle chambre. Par ailleurs il y a également lieu de condamner au préalable la conduite qui la raccorde à l'égout public afin d'éviter tout risque de refoulement et de vérifier si d'autres conduites s'y déversent pour pouvoir également les dévier.
- Étanchéité parking.
- Absence de drainage dans la coulisse du mur de parement.
- Ventilation appartements.
- Problème terrasse appartement +1.
- Ponts thermiques.

4.6.4 Les occupants chaufferont les appartements au maximum dès la veille. Si possible (en fonction de la température extérieure), l'expert procédera à une analyse par caméra infrarouge.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats, aux parties et aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

5. CHAPITRE 5 : RÉUNION TECHNIQUE DU 10/10/2017

5.1 PRÉSENCES

- 5.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :
Monsieur DELSANNE, GESIMMO srl
Assisté de
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique
- 5.1.2 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 1:
Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique
- 5.1.3 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 3:
Monsieur Jacques VANDEMBER, conseil technique
- 5.1.4 L'EXPERT JUDICIAIRE
Monsieur Claudio Iodice.

5.2 OBJECTIF DE LA REUNION

Procéder à l'examen des griefs de la liste exhaustive des griefs.

5.3 GRIEF N°2 : HUMIDITE MUR MITOYEN APT 1ER ETAGE DROITE

- 5.3.1 Des dégradations importantes sont constatées sur le mur intérieur en correspondance de l'angle entre le mitoyen et la façade.
- 5.3.2 Les mêmes dégradations sont visibles derrière le four et en correspondance de la hotte.

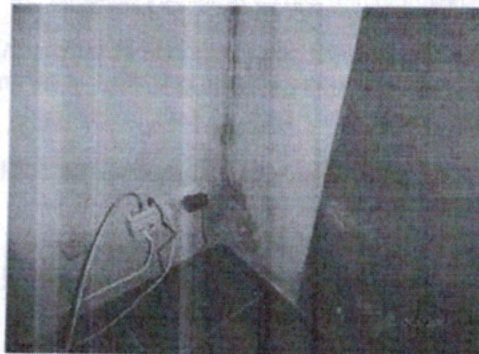


Image 5.1



Image 5.2



Image 5.2

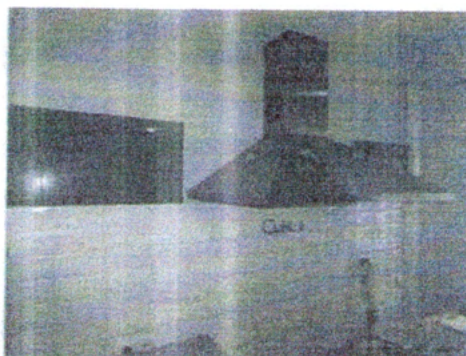


Image 5.3



Image 5.4

- 5.3.3 Nous procédons à des mesures de la teneur d'humidité, qui résulte être extrêmement élevée. En particulier : 99/100 four, 90/100 hotte.
- 5.3.4 Le propriétaire nous informe avoir procédé au placement contre le mur mitoyen, d'une plaque de plâtre (12mm) sur isolant (35mm) afin de palier au problème.
- 5.3.5 L'humidité dans le trumeau de façade entre la fenêtre et le mitoyen, est supérieure à 90/100 sur une hauteur de 50 cm en correspondance de la fenêtre, et sur une hauteur de 120 cm à la jonction avec le mitoyen.
- 5.3.6 Il y a lieu de préciser qu'en façade avant, en correspondance dudit trumeau, il y a une DEP encastrée à 60 cm de la fenêtre.

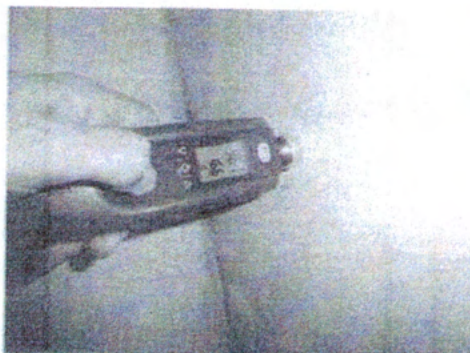


Image 5.5

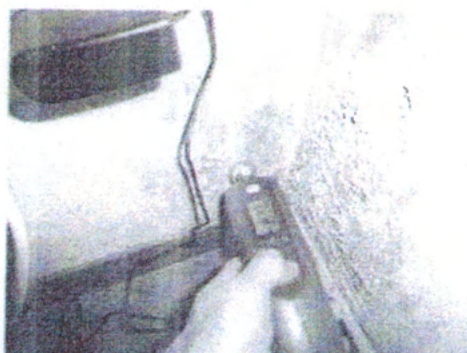


Image 5.6



Image 5.7

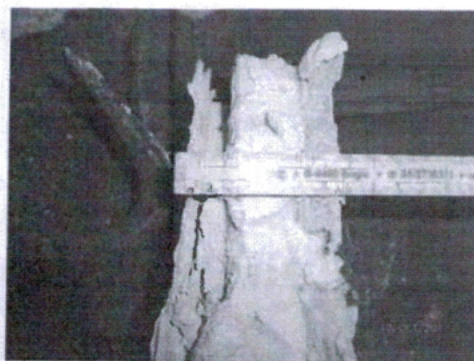


Image 5.8

- 5.3.7 Une humidité importante est constatée dans le mur mitoyen en correspondance de la chaudière (82/100).

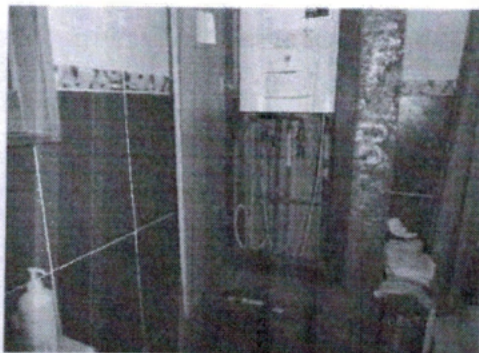


Image 5.9

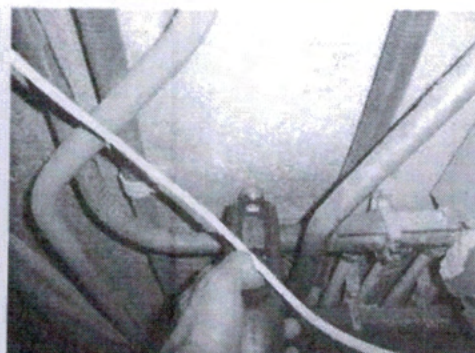


Image 5.10

- 5.3.8 Nous avons procédé à des constats en correspondance du raccord entre le sol du parking et le mur pignon.
- 5.3.9 Le raccord n'est pas étanche, et l'eau de surface n'est pas correctement évacuée.



Image 5.11



Image 5.12

5.4 GRIEF N°3 : VENTILATION APPARTEMENT 1ER ETAGE DROITE

- 5.4.1 Le propriétaire informe avoir lui-même ajouté des grilles de ventilation dans les châssis du salon et en chambre arrière.
- 5.4.2 La hotte n'est pas reliée à l'extérieur.

- 5.4.3 Des extracteurs sont placés dans la salle de bain et dans le wc. Ils sont raccordés sur l'éclairage.
- 5.4.4 Des odeurs de refoulement sont détectées dans le wc.
- 5.4.5 Il n'y a pas de grille de transfert dans les portes séparant les locaux secs des locaux humides ; les portes ne sont pas détalonnées.
- 5.4.6 La sortie en plein air des extracteurs n'a pas été vérifiée. De même, n'ont pas été vérifiés les transferts éventuels entre appartements.
- 5.4.7 Aucun dispositif permettant une extraction en continu n'est présent sur place.

5.5 GRIEF N°4 : TOITURES PLATES

- 5.5.1 Une série de malfaçons sont constatées dans l'exécution des toitures plates (pentes, raccords, remontées, solins, ...).



Image 5.13

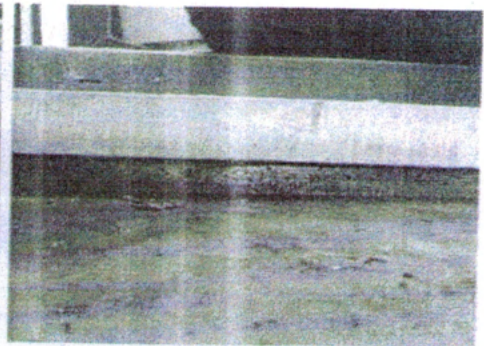


Image 5.14



Image 5.15



Image 5.16



Image 5.17



Image 5.18



Image 5.19



Image 5.20

5.6

GRIEF N°5 : VENTILATION APPARTEMENT 1ER ETAGE GAUCHE (MADAME BALTASSARE)

- 5.6.1 Le propriétaire informe avoir lui-même ajouté des grilles de ventilation dans les châssis.
- 5.6.2 Un extracteur est présent dans le wc. Il ne fonctionne pas.
- 5.6.3 Pas d'extracteur placé dans la salle de bain.
- 5.6.4 Des odeurs de refoulement sont détectées dans le wc.
- 5.6.5 Il n'y a pas de grille de transfert dans les portes séparant les locaux secs des locaux humides. Les portes ne sont pas détalonnées.
- 5.6.6 La sortie en plein air des extracteurs n'a pas été vérifiée. De même, n'ont pas été vérifiés les transferts éventuels entre appartements.
- 5.6.7 Aucun dispositif permettant une extraction en continu n'est présent sur place.

5.7

GRIEF N°6 : VENTILATION APPARTEMENT 2ÈME ETAGE DROITE

- 5.7.1 Il n'y a pas de grille de ventilation dans les châssis. En façade avant, il y a deux ouvrants de 48cm de large. L'ouvrant de la chambre fait 82cm de largeur.
- 5.7.2 Il n'y a pas d'extracteur dans le wc.
- 5.7.3 Un extracteur est placé dans la salle de bain.

- 5.7.4 Il n'y a pas de grille de transfert dans les portes séparant les locaux secs des locaux humides. Les portes ne sont pas détalonnées.
- 5.7.5 La sortie en plein air des extracteurs n'a pas été vérifiée. De même, n'ont pas été vérifiés les transferts éventuels entre appartements.
- 5.7.6 Aucun dispositif permettant une extraction en continu n'est présent sur place.

5.8 GRIEF N°7 : MOISSURES CHAMBRE APPARTEMENT 2IÈME ETAGE DROITE

- 5.8.1 Des moisissures sont visibles dans la chambre.
- 5.8.2 Une teneur en humidité élevée est enregistrée dans les murs.

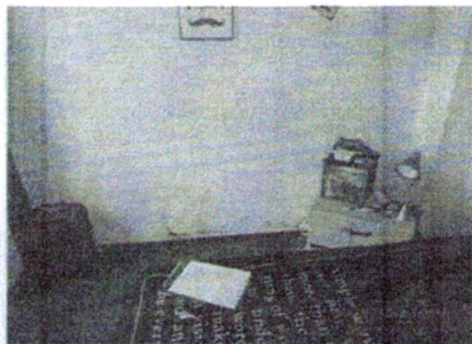


Image 5.21



Image 5.22

5.9 GRIEF N°8 : FACADES

- 5.9.1 Par endroits, l'isolant derrière la brique de parement est manquant.
- 5.9.2 La reprise des eaux des coulisses n'est pas prévue systématiquement : manquent bavettes et ouvertures dans les joints.



Image 5.23

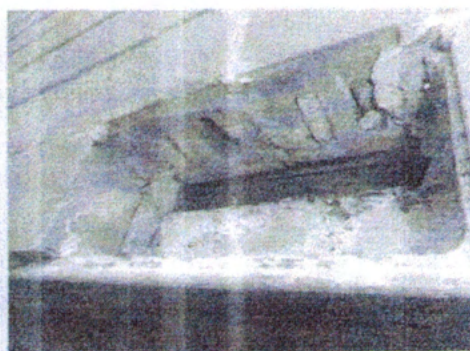


Image 5.24

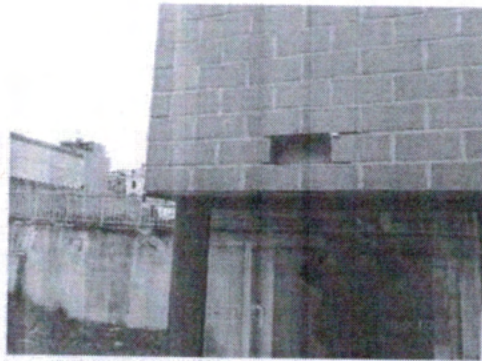


Image 5.25

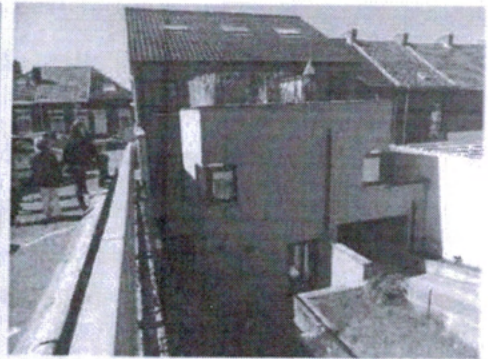


Image 5.26

5.10 GRIEF N°9 : TUYAUX CHAUFFAGE

- 5.10.1 Les propriétaires se plaignent du fait que certaines conduites se dégradent.
- 5.10.2 Pas de constats effectués à ce jour, en attente de la note technique de la partie demanderesse.

5.11 GRIEF N°10 : ISOLATION TOITURE

- 5.11.1 Le manque d'isolation en bas de pente a été constaté auparavant par l'architecte et le conseil technique de la partie demanderesse.
- 5.11.2 Il ne nous est pas possible dans le cadre de la réunion de ce jour de procéder à des constats complémentaires car nous ne disposons pas de moyens adéquats pour accéder à l'entièreté de la toiture.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats, aux parties, et aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

6. CHAPITRE 6 : RÉUNION PLÉNIÈRE DU 30/5/2018

6.1 PRÉSENCES

6.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

AC Résidence CFI
Représentée par Monsieur DELSANNE, pour GESIMMO sprl
Assistée de
Maître Jean-Michel MAGUIN VREUX, avocat
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

6.1.2 POUR LES PARTIES DÉFENDERESSES :

Pour Madame Béatrice VERBRUGGEN :
Maître Pierre LEMAIRE, avocat
Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique

Pour Monsieur Michael FORGIONE :
Maître Olivier VERHOEVEN

Pour Monsieur SALVATORE VELLA :
Maître Delzandre loco Maître Thierry LOTH, avocat
Monsieur Jacques VANDEMBER, conseil technique

6.1.3 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

6.2 OBJET DE LA RÉUNION

- 6.2.1 Remise en état du dossier après la série de constats déjà effectués.
- 6.2.2 Discussion avec les conseils techniques sur les solutions à envisager.
- 6.2.3 Tentative de conciliation.

6.3 INTRODUCTION

- 6.3.1 L'avis repris au présent chapitre, est basé sur la connaissance actuelle qu'a l'expert du litige de par les exposés des parties, les constatations et les dossiers qui lui ont été soumis. Il est demandé aux parties de porter à la connaissance de l'expert tout document qu'elles jugeraient utile pour l'informer de façon complémentaire et, si nécessaire, faire évoluer le présent avis.
- 6.3.2 Le présent avis ne constitue pas l'« avis provisoire ». A cet égard, il est partiel et il est donné pour pouvoir recueillir les éventuelles remarques des parties et pour affiner la suite des opérations.

- 6.3.3 L'expert rappelle qu'il n'est pas maître d'œuvre et qu'il appartient aux parties, dans ce cas, de désigner une personne ou un bureau d'étude habilité à prescrire les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés. Ceci afin de garantir la bonne mise en œuvre des remèdes prévus par l'expert dans son avis.

6.4 ANALYSE DES GRIEFS

6.4.1 GRIEF N°1 : REMONTÉES CAPILLAIRES APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE.

Origine

- 6.4.1.1 Manque d'étanchéité au pied des murs de façade.
- 6.4.1.2 Quantité anormale d'eau due à des défauts de raccordement non étanche de certaines descentes d'eau pluviale et avaloirs.
- 6.4.1.3 Partie du problème vient du mur pignon contre terre : pas d'étanchéité ni de reprise des éventuelles eaux de coulisse. Le problème est amplifié par le raccord non étanché entre le pignon et le sol du parking.
- 6.4.1.4 Un débordement possible d'eau dans la chambre de visite (non accessible) située sous le salon.

Solutions

- 6.4.1.5 Réaliser une étanchéité correcte des pieds des façades.
- 6.4.1.6 Soigner les raccords des descentes d'eau pluviale et des avaloirs, voire remplacer certains avaloirs.
- 6.4.1.7 Réaliser une étanchéité sur l'ancien mur contre terre. Cela comporte la démolition des contre-murs du pignon de l'immeuble (porteurs ?). Attention à la déstabilisation potentielle de l'ancien mur suite à l'augmentation de la poussée hydrostatique. Le travail doit être prescrit et surveillé par un ingénieur en stabilité pour vérifier la nécessité de renforts à prévoir dans le mur. Le travail comporte la démolition et la reconstruction des contre-murs dans les appartements et des parachevements.
- 6.4.1.8 Réaliser une étanchéité correcte en correspondance du raccord entre le sol du parking et le mur pignon.
- 6.4.1.9 Condamner la chambre de visite non accessible située sous le salon. Il y a lieu de réaliser un nouveau raccordement à l'égout public depuis la chambre existante dans le passage couvert. Il y a lieu également de condamner l'ancien raccordement pour éviter un refoulement depuis le collecteur vers l'ancienne chambre. Au préalable, il y a lieu de vérifier si le drain visualisé lors de l'inspection par caméra endoscopique est encore en fonction, et, le cas échéant, raccorder ledit drain sur le réseau.

6.4.2 GRIEF N°2 : HUMIDITÉ MUR MITOYEN APT 1ER ÉTAGE DROITE.

Origine

- 6.4.2.1 Manque d'étanchéité du mur pignon.

Solutions

- 6.4.2.2 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour le grief n°1.

6.4.3 GRIEFS N°3/5/6 : VENTILATION APPARTEMENTS .

Origine

6.4.3.1 Installation non-conforme aux impositions légales.

Solutions

6.4.3.2 Remise en conformité selon la norme en vigueur.

6.4.4 GRIEF N°4 : TOITURES PLATES .

Origine

6.4.4.1 Malfaçon dans l'exécution.

Solutions

6.4.4.2 Réfection.

6.4.5 GRIEF N°7 : MOISSURES CHAMBRE APPARTEMENT 2ÈME ETAGE DROITE

Origine

6.4.5.1 Manque de ventilation.

6.4.5.2 Problème isolation.

Solutions

6.4.5.3 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour la ventilation et l'isolation.

6.4.6 GRIEF N°8 : FAÇADES

Origine

6.4.6.1 Défaut d'exécution.

Solutions

6.4.6.2 Démontage des briques de parement et placement de l'isolant manquant et des bavettes de drainage.

6.4.7 GRIEF N°9 : TUYAUX DE CHAUFFAGE

En attente de la note technique de la partie demanderesse.

6.4.8 GRIEF N°10 : ISOLATION TOITURE

Origine

6.4.8.1 Défaut d'exécution.

Solutions

6.4.8.2 Démontage des tuiles, placement de l'isolant et de la sous-toiture et remplacement des tuiles.

6.5 POURSUITE DE L'EXPERTISE

6.5.1 Un état de perte exhaustif est à transmettre par la partie demanderesse au plus tard pour le 31/8/18. Il comprendra le coût afférant aux missions à confier à un architecte/ingénieur, celui des travaux et des troubles de jouissance ainsi que les frais divers.

6.5.2 A la demande des parties, l'expert fournira une ventilation des responsabilités (conception/contrôle/exécution) par grief.

6.5.3 Une nouvelle réunion plénière est fixée d'ores et déjà pour le 27/9/18 à 16h00 au palais de justice de Mons Rue des Droits de l'Homme, 1 dans le même local (local 446:caféteria du barreau au rez-de-chaussée, 1ère aile gauche) sans convocation ultérieure.

7. CHAPITRE 7 : RÉUNION TECHNIQUE DU 6/9/18

7.1 PRÉSENCES

7.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

Monsieur DELSANNE, GESIMMO sprl

Assisté de

Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

7.1.2 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

7.2 OBJECTIF DE LA REUNION

Procéder à l'examen des griefs repris dans le courrier de l'expert du 5/6/18.

Pour mémoire, en voici un extrait :

L'objectif de la réunion technique est de parcourir l'état de perte de la partie demanderesse. A cette occasion, il y a lieu de compléter les constats, et notamment :

- Constats relatifs à l'isolation de toiture. Merci à l'ACP de prévoir les moyens pour un accès sécurisé à la toiture.

- Constats relatifs à l'isolant derrière le parement. Merci à l'ACP de dépêcher sur place pour la date de la réunion un ouvrier outillé pour pouvoir démonter des briques à 4 ou 5 endroits différents.

- Tout constat complémentaire relatif à la ventilation que la partie demanderesse estime utile et qui ne serait pas déjà repris dans les constats effectués.

- Les éventuels constats relatifs aux tuyaux de chauffage.

- Tout constat utile indiqué par les parties.

- L'Etat de perte de la partie demanderesse n'a pas été transmis à ce jour. Un document de travail est présenté en réunion par le conseil technique mais il n'a pas été transmis. Il sera transmis de manière contradictoire, dès qu'il sera finalisé.
- Aucun constat complémentaire relatif à la ventilation n'a été effectué n'ayant pas pu accéder aux appartements.
- Aucun constat relatif aux tuyaux de chauffage n'a été effectué car l'expert attend toujours des précisions de la demanderesse par rapport à ce grief.

7.3 GRIEF N°2 : HUMIDITE MUR MITOYEN APT 1ER ETAGE DROITE

7.3.1 Nous avons procédé à un sondage visant à constater la présence éventuelle d'une étanchéité de reprise en pied de coulisse dans le mur pignon.

7.3.1 Aucune étanchéité n'est visible dans la coulisse du mur mitoyen. (cf : images de 7.01 à 7.03)

7.3.2 Le couvre-mur est utilisé comme une barrière étanche entre le mur pignon et le mur de soutènement des parkings. Aucun joint ouvert n'est constaté pour permettre l'évacuation des eaux provenant de la coulisse.



Image 7.01



Image 7.02



Image 7.03

Discontinuité de l'isolation
Et manque de bavette
d'étanchéité

7.4 GRIEF N°8 : FACADES

7.4.1 Par endroits, l'isolant derrière la brique de parement est manquant ou discontinu.

(cf : images de 7.03 ; 7.05 ; 7.07 ; 7.11)

La reprise des eaux des coulisses n'est pas prévue systématiquement : manque de bavettes et ouvertures dans les joints

(cf : images de 7.03 ; 7.05 ; 7.07 ; 7 ; 11)



Image 7.04



Image 7.05

Discontinuité de l'isolation
Et manque de bavette
d'étanchéité



Image 7.06



Image 7.07



Image 7.08



Image 7.09

Présence d'isolation
derrière le parement

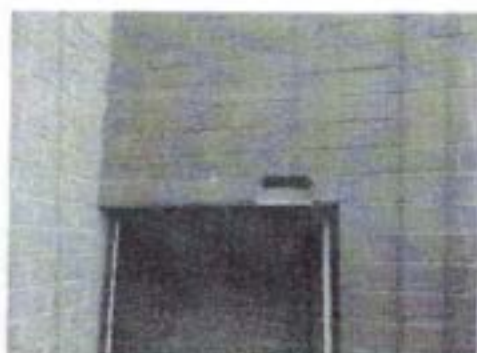


Image 7.10

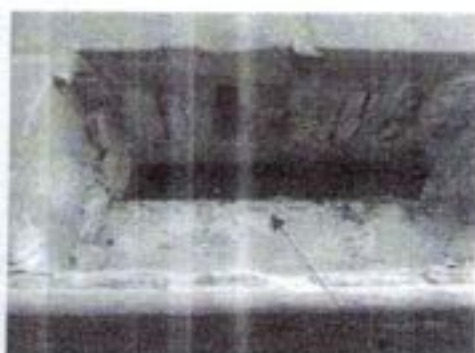


Image 7.11

Manque de l'isolation
Et manque de bavette
d'étanchéité

7.4.2 Isolation au niveau du plafond de l'accès aux parkings



Image 7.12

On constate de la mousse PU projeté (ép : +/- 5cm) qui est en continuité avec l'isolant de façade se situant à l'arrière du parement.

7.5 GRIEF N°9 : TUYAUX CHAUFFAGE

7.5.1 Pas de constats effectués à ce jour, en attente de la note technique de la partie demanderesse.

7.6 GRIEF N°10 : ISOLATION TOITURE

7.6.1 Manque de continuité thermique entre le bas de pente et les murs de façade



Image 7.13



Image 7.14



Image 7.15

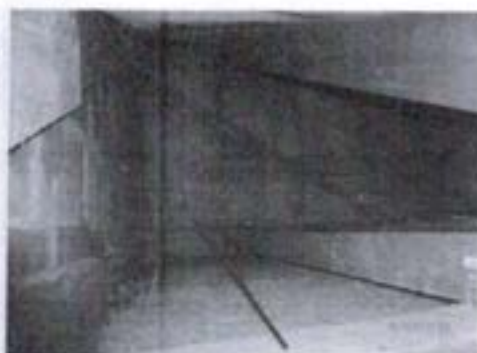


Image 7.16

- 7.6.2 Sur l'image 7.13 & 7.16, on constate l'absence d'isolant sur la dalle, en bas de versant.
- 7.6.3 Sur l'image 7.14, on constate une isolation de 2cm d'épaisseur dans la partie haute du mur de façade et du mur pignon (côté parking)
- 7.6.4 Sur l'image 7.16, on constate un manque de continuité d'isolant entre l'isolant se situant dans la coulisse du mur de façade et la cloison légère en bas de versant.
- 7.6.5 Il nous était impossible de procéder à des constats complémentaires car nous ne disposons pas de moyens adéquats pour accéder à l'entièreté de la toiture.
- 7.7 POURSUITE DE L'EXPERTISE
- 7.7.1 Un état de perte exhaustif devait être transmis par la partie demanderesse au plus tard pour le 31/8/18.
RAPPEL !
- 7.7.2 Ce document, comprendra le coût afférant aux missions à confier à un architecte/ingénieur, celui des travaux et des troubles de jouissance ainsi que les frais divers.
- 7.7.3 A la demande des parties, l'expert fournira une ventilation des responsabilités (conception/contrôle/exécution) par grief.
- 7.7.4 Une nouvelle réunion plénière a été fixée le 27/9/18 à 16h00 au palais de justice de Mons Rue des Droits de l'Homme, 1 dans le même local (local 446:cafétéria du barreau au rez-de-chaussée, 1ère aile gauche) sans convocation ultérieure.
- 7.7.5 Afin que cette réunion soit utile, l'expert demande à la partie demanderesse de transmettre l'état de perte attendu pour le 31/8/18 au plus tard pour le 20/9/18. A défaut la réunion sera annulée.
- 7.7.6 Pour cette date, l'expert demande de préciser le grief concernant les tuyaux de chauffage.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats, aux parties, et aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

8. CHAPITRE 8 : RÉUNION TECHNIQUE DU 10/12/2019

8.1 PRÉSENCES

8.1.1 POUR LA PARTIE DEMANDERESSE :

Monsieur DELSANNE, GESIMMO sprl
Assisté de
Monsieur Vincent VANHORENBEKE, conseil technique

8.1.2 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 1:

Monsieur Ph. DRUGMAND, conseil technique

8.1.3 POUR LA PARTIE DÉFENDERESSE 3:

Monsieur Jacques VANDEMBER, conseil technique

8.1.4 L'EXPERT JUDICIAIRE

Monsieur Claudio Iodice.

8.2 OBJECTIF DE LA REUNION

Procéder à l'analyse sur place du devis d'entreprise transmis par Me MAGUIN VREUX le 13/9/19.

8.3 GENERALITES

L'expert a parcouru et analysé en réunion le devis présenté par la demanderesse. Les montants retenus seront précisés dans son avis provisoire.

8.4 POURSUITE DE L'EXPERTISE

8.4.1 L'état de perte fourni par la demanderesse est incomplet ; il avait été demandé que « ce document, comprendra le coût afférant aux missions à confier à un architecte/ingénieur, celui des travaux et des troubles de jouissance ainsi que les frais divers » (cf. § 7.7.2). Seule l'estimation des travaux de remède a été transmise à l'expert. L'expert demande une dernière fois à la demanderesse de compléter, si elle l'estime nécessaire, son état de perte avec les frais accessoires et les préjudices, au plus tard pour le 31/12/19. A défaut et après cette date, l'expert considère la demande de la demanderesse exhaustive dans l'état.

8.4.2 L'expert avait demandé à la demanderesse de préciser au plus tard pour le 20/9/18 le grief n°9 concernant les tuyaux de chauffage (cf. § 7.7.6). Sauf erreur aucune information complémentaire n'a été fournie à l'expert. Au plus tard pour le 31/12/19 la demanderesse indiquera à l'expert le sort qu'elle souhaite donner à sa demande pour ce point spécifique, en appuyant l'éventuelle demande de poursuite avec une note technique détaillée accompagnée d'une estimation des coûts de remise en état. A défaut et après cette date, l'expert considérera que le grief n'est plus d'actualité.

8.4.3 Un calendrier sera établi par l'expert après la date du 31/12/19 en fonction des réponses attendues par la partie demanderesse.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats, aux parties, et aux conseils techniques.

Claudio Iodice

Ir-architecte, expert judiciaire

9. CHAPITRE 9 : AVIS PROVISOIRE

9.1 INTRODUCTION

- 9.1.1 L'avis provisoire, repris au présent chapitre, est basé sur la connaissance actuelle qu'a l'expert du litige de par les exposés des parties, les constatations et les dossiers qui lui ont été soumis. Il est demandé aux parties de porter à la connaissance de l'expert tout document qu'elles jugeraient utile pour l'informer de façon complémentaire et, si nécessaire, faire évoluer le présent avis provisoire.
- 9.1.2 L'estimation est faite à l'indice ABEX 847 en vigueur durant le 1^{er} semestre de l'année 2020, dernier indice connu lors de la rédaction du présent chapitre.
- 9.1.3 Le bordereau des prix unitaires édité par l'UPA¹ édition 2017 est utilisé comme référence.
- 9.1.4 Les montants repris dans l'estimation s'entendent hors TVA à l'exception des récapitulatifs.
- 9.1.5 L'expert rappelle qu'il n'est pas maître d'œuvre et qu'il appartient aux parties, dans ce cas, de désigner une personne ou un bureau d'étude habilité à prescrire les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés. Ceci afin de garantir la bonne mise en œuvre des remèdes prévus par l'expert dans son avis.

9.2 VISITE DES LIEUX

9.2.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 1 Se rendre sur les lieux litigieux à 7100 La Louvière, rue Vital Roland, 13, après y avoir convoqué les parties et leurs conseils

§ 2 après avoir pris connaissance des dossiers qui lui seront remis par les parties, décrire les lieux sous l'angle des désordres, vices et manquements dont se plaint l'ACP «Résidence CFI»

Devoirs accomplis par l'expert :

L'expert s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises.

Chacune des visites a fait l'objet d'un procès-verbal de réunion repris aux chapitres suivants :

- Chapitre 1-2 : réunion du 21/02/2017
- Chapitre 3 : réunion du 10/05/2017
- Chapitre 4 : réunion du 7/6/2017
- Chapitre 5 : réunion du 10/10/2017
- Chapitre 6 : réunion du 30/5/2018
- Chapitre 7 : réunion du 6/9/2018
- Chapitre 8 : réunion du 10/12/2019

9.3 AVIS SUR LES GRIEFS, COUTS, ET REMEDES A Y APPORTER

9.3.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 3 donner son avis sur l'origine et/ou la cause des vices) désordres et manquements relevés

§ 4 dire si, à son avis, les désordres vices et manquements relevés sont imputables à Béatrice VERBRUGGEN et Michael FORGIONE promoteurs

Supprimer le mot « promoteurs » à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17

§ 5 décrire les travaux aptes à remédier entièrement à la situation découverte, en donnant une estimation financière précise et détaillée

¹ Union Royale Professionnelle des Architectes

Point à ajouter à la mission à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17

- § 11 dire si les éventuelles malfaçons qui viendraient à être constatées par l'expert portent atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage ;
§ 12 en déterminer les causes ;
§ 13 dans l'hypothèse où l'expert serait d'avis qu'une faute de conception et/ou de contrôle a été commise par l'architecte, fournir au Tribunal tout élément de nature à lui permettre d'identifier le dommage qui en résulte ;

9.3.2 Préambule

- 9.3.2.1 Quant au § 4 concernant l'imputabilité à Madame VERBRUGGEN et Monsieur FORGIONE, l'expert a retenu que « Madame VERBRUGGEN, son défunt mari et Monsieur FORGIONE ont acheté un terrain et confié à l'architecte Monsieur VELLA une mission complète d'architecture et à l'entreprise générale LA LOUVIEROISE sprl la construction » (cf. § 2.3.2 du chapitre 2 des préliminaires). A cet égard Madame VERBRUGGEN et Monsieur FORGIONE étaient le maître de l'ouvrage et la sprl LA LOUVIEROISE l'entreprise générale. Lors de la rédaction de l'avis sur les griefs retenus l'expert répondra à ce point en tenant compte de leur rôle de maître de l'ouvrage.
- 9.3.2.2 Quant à l'estimation financière indiquée au § 5, l'expert a analysé l'offre de l'entreprise COUVEZ du 29/7/19, sur place lors de la réunion technique du 10/12/2019 en présence des parties. Tous les points ont été parcourus de manière systématique et l'expert et les parties ont annoté les observations au fur et à mesure sur l'offre. Cette analyse a permis à l'expert d'établir un montant dont les détails sont repris dans le tableau annexé au présent chapitre.
- 9.3.2.3 Pour répondre aux § 11 et 12, l'expert estime que les griefs évoqués ne portent pas atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage.
- 9.3.2.4 En réponse au § 13, l'expert estime que le dossier établi par l'architecte est insuffisamment étayé : il n'a pas été rédigé un cahier des charges technique, les plans sont sommaires et dépourvus de détails techniques, le métré n'est pas descriptif et ne peut pas pallier le manque d'informations du dossier graphique ni à l'absence du cahier des charges. A cet égard l'expert estime qu'il y a faute de conception dans le chef de l'architecte. De même, à l'analyse des PV de chantier dont nous disposons nous estimons qu'il y a également une faute de contrôle car l'architecte n'a pas profité de l'occasion du chantier pour compléter le dossier (incomplet) ni formulé des remarques permettant de pallier les nombreuses fautes d'exécutions. Fautes d'ailleurs que l'architecte relève lui-même dans le rapport qu'il établira lui-même le 16/2/2020 à la suite du rapport réalisé par le conseil technique de la copropriété.

9.3.3 Grief n° 1 : remontées capillaires appartement rez-de-chaussée

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.1 :

- 9.3.3.1 Manque d'étanchéité au pied des murs de façade.
- 9.3.3.2 Quantité anormale d'eau due à des défauts de raccordement non étanche de certaines descentes d'eau pluviale et avaloirs.
- 9.3.3.3 Partie du problème vient du mur pignon contre terre : pas d'étanchéité ni de reprise des éventuelles eaux de coulisse. Le problème est amplifié par le raccord non étanché entre le pignon et le sol du parking.
- 9.3.3.4 Un débordement possible d'eau dans la chambre de visite (non accessible) située sous le salon.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.1 :

- 9.3.3.5 Réaliser une étanchéité correcte des pieds des façades.
- 9.3.3.6 Soigner les raccords des descentes d'eau pluviale et des avaloirs, voire remplacer certains avaloirs.

- 9.3.3.7 Réaliser une étanchéité sur l'ancien mur contre terre. Cela comporte la démolition des contre-murs du pignon de l'immeuble (porteurs ?). Attention à la déstabilisation potentielle de l'ancien mur suite à l'augmentation de la poussée hydrostatique. Le travail doit être prescrit et surveillé par un ingénieur en stabilité pour vérifier la nécessité de renforts à prévoir dans le mur. Le travail comporte la démolition et la reconstruction des contre-murs dans les appartements et des parachèvements.
- 9.3.3.8 Réaliser une étanchéité correcte en correspondance du raccord entre le sol du parking et le mur pignon.
- 9.3.3.9 Condamner la chambre de visite non accessible située sous le salon. Il y a lieu de réaliser un nouveau raccordement à l'égout public depuis la chambre existante dans le passage couvert. Il y a lieu également de condamner l'ancien raccordement pour éviter un refoulement depuis le collecteur vers l'ancienne chambre. Au préalable, il y a lieu de vérifier si le drain visualisé lors de l'inspection par caméra endoscopique est encore en fonction, et, le cas échéant, raccorder ledit drain sur le réseau.

9.3.4 Grief n° 2 : humidité mur mitoyen apt 1er étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.2 :

- 9.3.4.1 Manque d'étanchéité du mur pignon.

Lors des sondages réalisés (cf. § 7.3) nous avons constaté le manque d'étanchéité de reprise en pied de coulisse dans le mur pignon, de même pas de court joints de drainage.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.2 :

- 9.3.4.2 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour le grief n°1.

9.3.5 Grief n° 3 : ventilation appartement 1er étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.3 :

- 9.3.5.1 Installation non-conforme aux impositions légales.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.3 :

- 9.3.5.2 Remise en conformité selon la norme en vigueur.

9.3.6 Grief n° 4 : toitures plates

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.4 :

- 9.3.6.1 Malfaçon dans l'exécution.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.4 :

- 9.3.6.2 Réfection.

9.3.7 Grief n° 5 : ventilation appartement 1er étage gauche (Madame Balthazar)

Idem grief n°3.

9.3.8 Grief n° 6 : ventilation appartement 2ème étage droite

Idem grief n°3.

9.3.9 Grief n° 7 : moisissures chambre appartement 2ième étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.5 :

9.3.9.1 Manque de ventilation.

9.3.9.2 Problème isolation.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.5 :

9.3.9.3 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour la ventilation et l'isolation.

9.3.10 Grief n° 8 : façades

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

9.3.10.1 Défaut d'exécution.

Lors des sondages nous avons constaté (cf. § 7.4) que par endroit l'isolant est manquant ou discontinu, et de même la reprise des eaux de coulisse n'est pas prévue systématiquement : manque de bavettes et ouvertures dans les joints.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

9.3.10.2 Démontage des briques de parement et placement de l'isolant manquant et des bavettes de drainage.

9.3.11 Grief n° 9 : tuyaux chauffage

Préambule :

9.3.11.1 Ce point a été évoqué dès la première réunion du 21/2/2017. Cependant aucun détail n'a été fourni par les demanderesse ; il y a lieu de rappeler que lors de la réunion d'installation il a été convenu que « les détails de ce grief seront fournis dans une note technique à rédiger par la demanderesse et à transmettre à l'expert avant la prochaine réunion technique » (cf. § 2.5.1 du chapitre 2 des préliminaires).

9.3.11.2 Lors de la réunion technique du 10/5/2017, l'expert a rappelé que la note précisant le grief n'avait pas été transmise (cf. § 3.3.1 du chapitre 3 des préliminaires).

9.3.11.3 Lors de la réunion technique du 10/10/2017, l'expert a rappelé une fois de plus « pas de constats effectués à ce jour, en attente de la note technique de la partie demanderesse » (cf. § 5.10.2 du chapitre 5 des préliminaires).

9.3.11.4 Lors de la réunion plénière du 30/5/2018, l'expert a nouveau indiqué être « en attente de la note technique de la partie demanderesse » (cf. § 6.4.7 du chapitre 6 des préliminaires).

9.3.11.5 Lors de la réunion technique du 6/9/2018, l'expert annonçait « aucun constat relatif aux tuyaux de chauffage n'a été effectué car l'expert attend toujours des précisions de la demanderesse par rapport à

ce grief » (cf. § 7.2 du chapitre 7 des préliminaires). A la même occasion l'expert a demandé de préciser le grief concernant les tuyaux de chauffage (cf. § 7.7.6).

- 9.3.11.6 Lors de la réunion technique du 10/12/2019 l'expert fixait une date ultime, le 31/12/19, pour la transmission des détails concernant le grief en précisant que « à défaut et après cette date, l'expert considérera que le grief n'est plus d'actualité » (cf. § 8.4.2 du chapitre 8 des préliminaires).

Conclusion de l'expert

Le grief n'est pas retenu car il n'y a eu aucune précision technique mise à part une crainte pas mieux précisée.

9.3.12 Grief n° 10 : isolation toiture

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

- 9.3.12.1 Défaut d'exécution.

Lors des sondages nous avons constaté (cf. § 7.6) le manque de continuité thermique entre le bas de la pente et les murs de façade. L'épaisseur d'isolant est par endroit insuffisant.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

- 9.3.12.2 Démontage des tuiles, placement de l'isolant et de la sous-toiture et remplacement des tuiles.

9.4 PREJUDICES

9.4.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 6 donner son avis sur les éléments de trouble de jouissance subis et à subir par l'ACP « Résidence CFI »

Réponse donnée par l'expert

- 9.4.1.1 Lors de la réunion plénière du 30/5/2018, l'expert a demandé à l'ACP de présenter l'état de perte au plus tard pour le 31/8/2018 comprenant « le coût afférant aux missions à confier à un architecte/ingénieur, celui des travaux et des troubles de jouissance ainsi que les frais divers ».
- 9.4.1.2 Lors de la réunion du 10/12/19 l'expert a parcouru et analysé sur place l'offre de l'entreprise COUVEZ transmise par Me MAGUIN VREUX le 13/9/2019.
- 9.4.1.3 L'expert a relevé que « Seule l'estimation des travaux de remède a été transmise à l'expert. L'expert demande une dernière fois à la demanderesse de compléter, si elle l'estime nécessaire, son état de perte avec les frais accessoires et les préjudices, au plus tard pour le 31/12/19. A défaut et après cette date, l'expert considère la demande de la demanderesse exhaustive dans l'état » (cf. § 8.4.1 du chapitre 8 des préliminaires).
- 9.4.1.4 Le 2/1/2020 Me Maguin Vreux transmettait un complément à l'état de perte transmis le 10/12/19.
- 9.4.1.5 L'expert a intégré l'évaluation des préjudices au tableau annexé au présent, et il a retenu ce qui suit :

Généralités

- 9.4.1.6 Les frais relatifs aux appels de fonds spéciaux pour les frais attenants au litige (provisions tribunaux, conseil technique, avocat, ...) ne sont pas retenus dans les revendications individuelles des copropriétaires car déjà repris dans les montants revendiqués ou à revendiquer par l'ACP, à défaut ils

feraient double emploi. Par rapport aux frais que de manière individuelle les différentes copropriétaires ont exposé, le décompte doit se faire en interne à l'ACP.

- 9.4.1.7 De même pour le surcoût d'assurance.

Appartement 2^{ème} étage droit (KINET-LAMBERT)

- 9.4.1.8 Pour les frais relatifs au litige cf. « Généralités ».
- 9.4.1.9 Quant au trouble de jouissance réclamé de 75 €mois il est retenu par l'expert car il est raisonnable par rapport aux troubles subies. La durée établie par la demanderesse prend départ en février 2015 et fin décembre 2019. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal. Souvent sont indiqués par les avocats la date de citation pour le départ et la fin des constats pour celle de fin.
- 9.4.1.10 Le montant de 417,42 € revendiqué comme acompte pour le placement de aérateurs est retenu par l'expert.

Appartement rez-de-chaussée (ROSA)

- 9.4.1.11 Le montant du loyer de 575 € est retenu par l'expert. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal. Souvent sont indiqués par les avocats la date de citation pour le départ et la fin des constats pour celle de fin.
- 9.4.1.12 Quant le montant de 2.600€ concernant une facture de la société Injeco l'expert n'a pas d'information quant à cette dépense ni d'ailleurs copie de la facture. Le montant n'est pas retenu.

Appartement 1^{er} étage gauche (BALTHAZAR)

- 9.4.1.13 Pour les frais relatifs au litige et pour le surcoût de l'assurance cf. « Généralités ».
- 9.4.1.14 Quant aux frais de loyer non perçu l'expert n'a pas de remarques. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal.

9.5 MOINS-VALUE

9.5.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 7 dire si, malgré l'exécution des travaux de remède préconisés, les lieux resteront affectés d'une moins-value et, dans l'affirmative, donner une estimation financière précise et détaillée de cette moins-value

Réponse donnée par l'expert

- 9.5.1.1 L'expert estime que, après réflexion, les lieux ne resteront pas affectés de moins-values.

9.6 TENTATIVE DE CONCILIATION ET AVIS

9.6.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 9 concilier les parties si faire se peut.

Réponse donnée par l'expert

La tentative de conciliation a eu lieu lors de la réunion plénière du 30/5/2018 : elle a échoué.

A cette occasion une nouvelle réunion avait été fixée le 27/9/2018, à condition qu'un état de perte soit transmis par l'ACP au plus tard pour le 31/8/2018.

Une réunion technique a eu lieu sur place le 6/9/2018 afin de parcourir l'état de perte en vue la tenue de la réunion programmée.

La deuxième réunion a été annulée le 25/9/2018 car l'état de perte n'a pas été transmis par l'ACP. L'état de perte demandé sera transmis seulement le 2/1/2020.

9.7 REPONSE AUX OBSERVATIONS

9.7.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 8 répondre aux notes d'observations qui lui seront adressées éventuellement par les parties;

§ 14 répondre aux faits directoires des parties en rapport avec la mission ;

Réponse donnée par l'expert

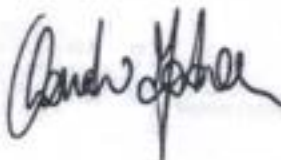
L'expert se tient à la disposition des parties pour répondre à toutes les questions utiles.

Ici se termine le présent chapitre des préliminaires d'expertise adressé au Tribunal, aux avocats et aux parties.

Claudio Iodice

Expert judiciaire (numéro d'identification EXP 192 28 22)

Ir-architecte



EXPLICATION DES PRELIMINAIRES

Offre du 29/7/2019 de l'entreprise NOEL
COUVEZ

223.512,85 €

Montant de l'offre avant analyse de l'expert.

grief n°	ref. offre	PU	QT	TOT	TOT CORRIGE	Remarques
A. FRAIS DIVERS						
				7.800,00 €		Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements faits par l'expert :</i>						
	A.6 : ETAT DES LIEUX			-850,00 €		revision du prix
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT			-850,00 €		
	TOTAL APRES DEDUCTION				6.950,00 €	
B. APPEL D'OFFRE - CHAUFFAGE						
				54.590,72 €		Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements faits par l'expert :</i>						
1	A.2 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	33,23	-598,14 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	A.4 : REMPLACEMENT TUYAUTES GAZ			-1.275,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.5 : DEPOSE TUYAUTES SANITAIRES ET CHAUFFAGE			-300,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.6 DEPOSE DU RADIATEUR ET MISE EN STOCK			150,00 €		l'expert a ajouté la réponse
1	A.10 : REMPLACEMENT DECHARGES			-90,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.16 : VENTILATION PIECE FACADE A RUE			-250,00 €		pas d'arrivée d'air à prévoir dans le local cuisine
1	A.17 : ALIMENTATION EVER			-425,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.18 : ALIMENTATION LAVE-VAISSELLE			-225,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.19 : REMPLACEMENT TUYAUTEUR CHAUFFAGE ET REPOSE RADIATEUR			-850,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.28 : CHAPE			-1.661,50 €		
1	poste ragréage de la chape ajouté par l'expert	11	11	500,00 €		
1	A.32 : PEINTURE PORTE D'ENTREE			-250,00 €		pas nécessaire
1	A.33 : REPARATION PLAFONNAGE EN RECHERCHE			-150,00 €		pas nécessaire
1	B.3 : DEPOSE DES PORTES AVEC EVACUATION			-200,00 €		pas nécessaire
1	B.2 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	5,59	-100,62 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	B.4 : CHAPE			-275,50 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	B.7 : FOURNITURE ET POSE DE NOUVELLES PORTES A PEINDRE			-620,00 €		erreur dans le mètre : sont à remplacer trois portes et pas quatre
1	C.4 : DEPOSE TUYAUTES SANITAIRES ET CHAUFFAGE			-200,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	C.15 : PLAFONNAGE SUR MURS			-497,25 €		
1	C.16 : CAISSON BAINOIRE			-135,00 €		
1	C.28 : RECEPTION ELECTRIQUE			-375,00 €		
1	D.7 : NOUVELLE ALIMENTATION EAU FROIDE			-210,00 €		
1	D.9 : CHAPE			-72,00 €		
1	D.16 : VENTILATION WC			-450,00 €		
1	D.17 : VENTILATION EDOUOTAGE AVEC CAISSON			-260,00 €		
1	D.8 : DEPOSE RADIATEUR			-80,00 €		
1	D.9 : REMPLACEMENT TUYAUTEUR CHAUFFAGE ET REPOSE			-850,00 €		
1	D.30 : CHAPE			-346,00 €		
1	D.37 : VENTILATION CHAMBRE			-450,00 €		
1	E.1 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	2,7	-48,60 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	E.5 : DEPOSE RADIATEUR : AJOUTE PAR EXPERT REPOSE			150,00 €		
1	E.30 : REMPLACEMENT TUYAUTEUR CHAUFFAGE ET REPOSE			-850,00 €		
1	E.12 : POSTE GARDE MAIS LIBELLE CHANGE EN "RAGRAGE DE LA CHAPE"					
1	E.34 : ELECTRICITE + POSE LUMINAIRE			-450,00 €		
1	E.37 : VENTILATION DEBARAS			-450,00 €		
1	F.1 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	16,28	-293,04 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	F.3 : DEPOSE RADIATEUR : AJOUTE PAR EXPERT REPOSE			150,00 €		
1	F.5 : LIBELLE CHANGE EN "RAGRAGE DE LA CHAPE"			-614,00 €		
1	F.8 : ELECTRICITE + POSE LUMINAIRE			-250,00 €		
1	F.12 : VENTILATION DEBARAS			-450,00 €		
1	H.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAUX			-250,00 €		
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT			-11.885,65 €		
	TOTAL APRES DEDUCTION				42.695,07 €	

C. APT 1er ETAGE GAUCHE (M. me BALTAR)

	ajustements fixés par l'expert :	7.544,72 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
5	A.1 : REPARATION PLAFONNAGE	-250,00 €	
5	A.4 : DEPOSE ET REPOSE LUMINAIRE	-50,00 €	
5	A.5 : PEINTURE DES MURS	-300,00 €	(remise de 20%)
5	A.6 : PEINTURE DU PLAFOND	-564,88 €	
5	B.1 : PEINTURE DES MURS	-409,71 €	
5	B.2 : PEINTURE DU PLAFOND	-108,99 €	
5	C.1 : VENTILATION SDB : AJOUTE PAR EXPERT VENTILATION WC	600,00 €	
5	C.2 : DETAILLAGE PORTES : AJOUTE PAR EXPERT 3 PORTES	240,00 €	
5	C.3 PEINTURE PORTES : AJOUTE PAR EXPERT 3 PORTES	750,00 €	
5	D.9 : PEINTURE DU PLAFOND	-127,49 €	
5	D.10 : DEPOSE ET REPOSE LUMINAIRE	-50,00 €	
	F.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAUX	-250,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-615,81 €	
	TOTAL APRES DEDUCTION	6.928,91 €	

B. APT 1er ETAGE DROITE (M. me IDVINE)

	ajustements fixés par l'expert :	9.647,96 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
2	A.5 : REMPLACEMENT FAIANCE CREDENCE	-120,00 €	
2	B.7 : ELECTRICITE	-400,00 €	
2	E.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAUX	-250,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-770,00 €	
	TOTAL APRES DEDUCTION	8.877,96 €	

E. APT 2ème ETAGE (droite)

	ajustements fixés par l'expert :	2.952,70 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
6	C.1 : VENTILATION	450,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	450,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	3.402,70 €	

F. APT 2ème ETAGE (gauche)

	ajustements fixés par l'expert :	900,00 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	A.1 : VERIFICATION VENTILATION	-450,00 €	apt jamais rendu accessible : il n'est pas repris dans l'expertise
	B.1 : VERIFICATION VENTILATION	-450,00 €	idem
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-900,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	0,00 €	

G. COMMUNS

	ajustements fixés par l'expert :	2.941,81 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	A.5 : PEINTURE MURS	-1.114,81 €	
	A.7 : NETTOYAGE	-850,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-1.964,81 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	1.477,00 €	

H. COURS ET TERRASSES

	ajustements fixés par l'expert :	9.159,40 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	B.12 : TROP PLEIN	-125,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-125,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	9.034,40 €	

I. APT 2ème ETAGE (M. me IDVINE)

	ajustements fixés par l'expert :	1.543,05 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	I.7 : TROP PLEIN	-125,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-125,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	1.418,05 €	

J. APT 2ème ETAGE (gauche)		
ajustements faits par l'expert :	4.671,81 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	-4.671,81 €	apt jamais rendu accessible : il n'est pas repris dans l'expertise car les constatés (même s'ils concernent des parties communes) n'ont pas pu avoir eu lieu
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-4.671,81 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	0,00 €	
K. APT 2ème ETAGE (droite)		
ajustements faits par l'expert :	5.708,81 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
K.8 : TROP PLEIN	+123,00 €	
K.10 : DÉCAPAGE DU CIMENTAGE	+183,00 €	
K.11 : NOUVEAU CIMENTAGE	-634,00 €	
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-1.362,00 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	4.346,81 €	
L. REMISE EN ETAT FACADES		
ajustements faits par l'expert :	66.588,50 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	0,00 €	pas de remarques de l'expert
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	0,00 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	66.588,50 €	
M. TOITURE		
ajustements faits par l'expert :	28.730,00 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
M.8	-4.200,00 €	la variante n'est pas retenue
M.9	+1.200,00 €	idem
M.10	-6.000,00 €	idem
M.11	-885,00 €	idem
M.12	-2.200,00 €	idem
M.13	-600,00 €	idem
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-14.685,00 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	11.890,00 €	
N. PROTECTION MACONNERIES ENTERREES		
ajustements faits par l'expert :	20.149,25 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
	0,00 €	pas de remarques de l'expert
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	0,00 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	20.149,25 €	
O. NETTOYAGE ABORDS		
ajustements faits par l'expert :	500,00 €	
	0,00 €	pas de remarques de l'expert
TOT AJUSTEMENTS EXPERT	0,00 €	
TOTAL APRES AJUSTEMENTS	500,00 €	
TOTAL REMEDES TVAC		
	186.542,85 €	Total bruto
	11.192,56 €	taxe 6%
	197.735,21 €	TOTAL TVAC

APT REZ-DE-CHAUSSEE ROYA

loyer 575 €/mois

montant retenu
32.775,00 €

Montant retenu par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Dates indiquées par la demanderesse : départ avril 2015 et fin décembre 2019.

Total

32.775,00 €

APT 2ème ETAGE GAUCHE (Mme BALTAZARD)

manque à gagner loyers selon calcul présenté par demanderesse

28.657,44 €

Montant retenu par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Dates indiquées par la demanderesse : départ avril 2015 et fin décembre 2019.

frais réservations compteurs appartement vide

579,94 €

667,47 €

Total

29.904,85 €

Offre du 29/7/2019 de l'entreprise NOEL
COUVEZ

229 512,35 €

Montant de l'offre avant analyse de l'expert.

grief n°	ref. offre	PU	QT	TOT	TOT CORRIGE	Remarques
A. FRAIS DIVERS						
				7 800,00 €		Montant de base de l'offre d'entreprise
	<i>ajustements faits par l'expert :</i>					
	A.5 : ETAT DES LIEUX			-850,00 €		révision du prix
				-1 500,00 €		écaffaudage doublons avec poste L.1
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT			-2 350,00 €		
	TOTAL APRES DEDUCTION				5 450,00 €	
B. APT REZ-DE-CHAUSSEE						
				34 590,72 €		Montant de base de l'offre d'entreprise
	<i>ajustements faits par l'expert :</i>					
1	A.2 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	33,23	-998,14 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	A.4 : REMPLACEMENT TUYAUTERIES GAZ			-1 275,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.5 : DEPOSE TUYAUTERIES SANITAIRES ET CHAUFFAGE			-300,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.6 DEPOSE DU RADIATEUR ET MISE EN STOCK			150,00 €		l'expert a ajouté la reprise
1	A.10 : REMPLACEMENT DECHARGES			-90,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.16 : VENTILATION PIECE FACADE A RUE			-250,00 €		pas d'arrivée d'air à prévoir dans le local cuisine
1	A.17 : ALIMENTATION EVER			-620,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.18 : ALIMENTATION LAVE-VAISSELLE			-210,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.19 : REMPLACEMENT TUYAUTERIE CHAUFFAGE ET REPOSE RADIATEUR			-850,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	A.23 : CHAPE			-1 681,50 €		
1	<i>poste ragréage de la chape ajouté par l'expert</i>	18	18	500,00 €		
1	A.32 : PEINTURE PORTE D'ENTREE			-250,00 €		pas nécessaire
1	A.33 : REPARATION PLAFONNAGE EN RECHERCHE			-150,00 €		pas nécessaire
1						
1	B.1 : DEPOSE DES PORTES AVEC EVACUATION			-200,00 €		pas nécessaire
1	B.2 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	5,59	-100,62 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	B.4 : CHAPE			-279,50 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	B.7 : FOURNITURE ET POSE DE NOUVELLES PORTES A PENDER			-320,00 €		erreur dans le mètre : sont à remplacer trois portes et pas quatre
1	C.4 : DEPOSE TUYAUTERIES SANITAIRES ET CHAUFFAGE			-300,00 €		pas nécessaire du moment que la démolition de la chape n'a pas lieu
1	C.15 : PLAFONNAGE SUR MURS			-497,25 €		
1	C.16 : CAISSON BAINOIRE			-185,00 €		
1	C.26 : RECEPTION ELECTRIQUE			-575,00 €		
1	D.7 : NOUVELLE ALIMENTATION EAU FROIDE			-236,00 €		
1	D.9 : CHAPE			-72,00 €		
1	D.16 : VENTILATION WC			-450,00 €		
1	D.17 : VENTILATION EGOUTAGE AVEC CAISSON			-250,00 €		
1	D.8 : DEPOSE RADIATEUR			-50,00 €		
1	D.9 : REMPLACEMENT TUYAUTERIE CHAUFFAGE ET REPOSE			-310,00 €		
1	D.10 : CHAPE			-346,00 €		
1	D.17 : VENTILATION CHAMBRE			-450,00 €		
1	E.1 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	2,7	-48,60 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	E.9 : DEPOSE RADIATEUR : AJOUTE PAR EXPERT REPOSE			150,00 €		
1	E.10 : REMPLACEMENT TUYAUTERIE CHAUFFAGE ET REPOSE			-350,00 €		
1	E.12 : POSTE GARDE MAIS LIBELLE CHANGE EN "RAGRÉAGE DE LA CHAPE"					
1	E.14 : ELECTRICITE + POSE LUMINAIRE			-150,00 €		
1	E.17 : VENTILATION DEBARRAS			-450,00 €		
1	F.1 : DEMOLITION DU CARRELAGE + CHAPE	18	16,28	-293,04 €		démolition de la chape pas nécessaire
1	F.3 : DEPOSE RADIATEUR : AJOUTE PAR EXPERT REPOSE			150,00 €		
1	F.5 : LIBELLE CHANGE EN "RAGRÉAGE DE LA CHAPE"			-614,00 €		
1	F.8 : ELECTRICITE + POSE LUMINAIRE			-250,00 €		
1	F.12 : VENTILATION DEBARRAS			-450,00 €		
1	H.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAIL			-250,00 €		
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT			-11 895,65 €		
	TOTAL APRES DEDUCTION				42 695,07 €	

E. APT 1 ^{er} ETAGE GAUCHE (M ^{me} SALTZAR)		7 568,72 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
5	A.1 : REPARATION PLAFONNAGE	-250,00 €	
5	A.4 : DEPOSE ET REPOSE LUMINAIRE	-50,00 €	
5	A.5 : PEINTURE DES MURS	-200,00 €	
5	A.6 : PEINTURE DU PLAFOND	-564,68 €	
5	B.1 : PEINTURE DES MURS	-605,71 €	
5	B.2 : PEINTURE DU PLAFOND	-103,93 €	
5	C.1 : VENTILATION SDB : AJOUTE PAR EXPERT VENTILATION WC	600,00 €	
5	C.2 : DETAILLONNAGE PORTES : AJOUTE PAR EXPERT 3 PORTES	240,00 €	
5	C.3 PEINTURE PORTES : AJOUTE PAR EXPERT 3 PORTES	750,00 €	
5	D.9 : PEINTURE DU PLAFOND	-127,49 €	
5	D.10 : DEPOSE ET REPOSE LUMINAIRE	-50,00 €	
	F.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAUX	-150,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-415,81 €	
	TOTAL APRES DEDUCTION	6 952,91 €	
D. APT 1 ^{er} ETAGE DROITE (M ^{me} LOVINE)		9 647,86 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
2	A.5 : REMPLACEMENT FAIANCE CREDENCE	-125,00 €	
2	B.7 : ELECTRICITE	-400,00 €	
2	F.1 : NETTOYAGE APRES TRAVAUX	-250,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-775,00 €	
	TOTAL APRES DEDUCTION	8 872,86 €	
E. APT 2 ^{ème} ETAGE (droite)		2 952,70 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
6	C.1 : VENTILATION	450,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	450,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	3 402,70 €	
F. APT 2 ^{ème} ETAGE (gauche)		900,00 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
	A.1 : VERIFICATION VENTILATION	-450,00 €	apt jamais rendu accessible : il n'est pas repris dans l'expertise
	B.1 : VERIFICATION VENTILATION	-450,00 €	Idem
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-900,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	0,00 €	
G. COMMUNS		2 041,81 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
	A.5 : PEINTURE MURS	-1 114,81 €	
	A.7 : NETTOYAGE	-250,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-1 464,81 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	5 77,00 €	
H. COURS ET TERRASSES		9 185,40 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
	B.12 : TROP PLEIN	-125,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-125,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	9 060,40 €	
I. APT 3 ^{ème} ETAGE (M ^{me} LOVINE)		1 543,05 €	Montant de base de l'offre d'entreprise
<i>ajustements fixés par l'expert :</i>			
	I.7 : TROP PLEIN	-125,00 €	
	TOT AJUSTEMENTS EXPERT	-125,00 €	
	TOTAL APRES AJUSTEMENTS	1 418,05 €	

TPM ROLAND

TABLEAU ANNEXE AU CHAPITRE 10 DES PRELIMINAIRES

I. APT 2ième ETAGE (gauche)

ajustements fixés par l'expert :

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

4 671,81 €

-4 671,81 €

-4 671,81 €

0,00 €

Montant de base de l'offre d'entreprise

apt jamais rendu accessible : il n'est pas repris dans l'expertise car les constat (même s'ils concernent des parties communes) n'ont pas pu avoir eu lieu

K. APT 2ième ETAGE (droite)

ajustements fixés par l'expert :

K.8 : TROP PLEIN
K.10 : DECAPAGE DU CIMENTAGE
K.11 : NOUVEAU CIMENTAGE

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

5 708,81 €

-125,00 €

-185,00 €

-854,00 €

-1 164,00 €

4 544,81 €

Montant de base de l'offre d'entreprise

L. REMISE EN ETAT FACADES

ajustements fixés par l'expert :

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

66 588,50 €

0,00 €

0,00 €

66 588,50 €

Montant de base de l'offre d'entreprise
pas de remarques de l'expert

M. TOITURE

ajustements fixés par l'expert :

M.8
M.9
M.10
M.11
M.12
M.13

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

28 730,00 €

-6 200,00 €

-1 200,00 €

-6 000,00 €

-360,00 €

-2 180,00 €

-800,00 €

-14 840,00 €

13 890,00 €

Montant de base de l'offre d'entreprise

la variante n'est pas retenue
idem
idem
idem
idem
idem

N. PROTECTION MACONNERIES ENTERREES

ajustements fixés par l'expert :

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

20 149,25 €

0,00 €

0,00 €

20 149,25 €

Montant de base de l'offre d'entreprise
pas de remarques de l'expert

O. NETTOYAGE ABORDS

ajustements fixés par l'expert :

TOT AJUSTEMENTS EXPERT
TOTAL APRES AJUSTEMENTS

500,00 €

0,00 €

0,00 €

500,00 €

pas de remarques de l'expert

TOTAL REMEDES TVAC

185 042,65 € Total htva
11 162,56 € TVA 6%
196 145,21 € TOTAL TVAC

APT. REZ-DE-CHAUSSÉE ROSA

loyer 575 €/mois

Total

montant retenu
32 775,00 €

32 775,00 €

Montant retenu par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Dates indiquées par la demanderesse : départ avril 2015 et fin décembre 2019.

APT 1er ETAGE GAUCHE (M. me BALTAZAR)

manque à gagner loyers selon calcul présenté par demanderesse

fraix redvances compteurs appartement vide

Total

28 657,44 €
579,94 €
667,47 €

29 904,85 €

Montant retenu par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Dates indiquées par la demanderesse : départ avril 2015 et fin décembre 2019.

APT 2ème ETAGE (droite) KINET-LAMBERT

réduction du loyer 75 €/mois

montant retenu
2 800,00 €

Montant retenu par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Dites indiquées par la demanderesse : départ février 2013 et fin décembre 2018.

Acompte grilles de ventilation

1 425,00 €
417,20 €

idem

Total

8 642,20 €

ACP

frais conseils technique

PM

Ce frais est rappelé par la demanderesse en précisant être en attente du décompte du conseil technique. Quel qu'il en soit c'est au Tribunal de décider quant à la réputation des honoraires du conseil technique.
Le Tribunal doit trancher quant à la prise en charge.

cout expertise judiciaire

TOTAL PREJUDICES

67 822,05 € TOTAL TVA

263.467,26 €

APT 2ème ETAGE (droite) UNEL-LAMSER

réduction du loyer 75 €/mois

montant retenu
2.800,00 €

Montants retenus par l'expert sous réserve que la durée soit validée par le Tribunal. Cotes indiquées par la demanderesse : départ février 2015 et fin décembre 2019.

Acompte grilles de ventilation

1.425,00 €
417,20 €

idem

Total

4.542,20 €

ACP

frais conseils technique

PM

Ce frais est rappelé par la demanderesse en précisant être en attente du décompte du conseil technique. Quel qu'il en soit c'est au Tribunal de décider quant à la réputation des honoraires du conseil technique

cout expertise judiciaire

Le Tribunal doit trancher quant à la prise en charge.

TOTAL PREJUDICES

67.322,05 € TOTAL TVAC

10. CHAPITRE 10 : CONCLUSIONS

10.1 INTRODUCTION

- 10.1.1 En date du 18/5/2020 l'expert a transmis aux parties le chapitre neuf des préliminaires du rapport d'expertise constituant l'avis provisoire.
- 10.1.2 L'expert laissait la possibilité aux parties d'émettre leurs remarques jusqu'au 15/6/20.
- 10.1.3 En date du 12/6/20 Me MAGUIN-VREUX et le 15/6/20 Me DELZANDRE ont transmis les observations de leurs clientes. Pour faciliter la lecture des présentes conclusions lesdites remarques et les répliques de l'expert sont reprises dans le texte en encadré.
- 10.1.4 L'estimation devra prendre en compte l'indice ABEX en vigueur. A ce jour l'indice ABEX est 858 et à la date du devis du 29/7/2019 il était de 819.
- 10.1.5 Le bordereau des prix unitaires édité par l'UPA¹ édition 2017 est utilisé comme référence.
- 10.1.6 Les montants repris dans l'estimation s'entendent hors TVA à l'exception des récapitulatifs.
- 10.1.7 L'expert rappelle qu'il n'est pas maître d'œuvre et qu'il appartient aux parties, dans ce cas, de désigner une personne ou un bureau d'étude habilité à prescrire les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés. Ceci afin de garantir la bonne mise en œuvre des remèdes prévus par l'expert dans son avis.

10.2 VISITE DES LIEUX

10.2.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

- § 1 *Se rendre sur les lieux litigieux à 7100 La Louvière, rue Vital Roland, 13, après y avoir convoqué les parties et leurs conseils*
- § 2 *après avoir pris connaissance des dossiers qui lui seront remis par les parties, décrire les lieux sous l'angle des désordres, vices et manquements dont se plaint l'ACP «Résidence CFI»*

Devoirs accomplis par l'expert :

L'expert s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises.

Chacune des visites a fait l'objet d'un procès-verbal de réunion repris aux chapitres suivants :

- Chapitre 1-2 : réunion du 21/02/2017
- Chapitre 3 : réunion du 10/05/2017
- Chapitre 4 : réunion du 7/6/2017
- Chapitre 5 : réunion du 10/10/2017
- Chapitre 6 : réunion du 30/5/2018
- Chapitre 7 : réunion du 6/9/2018
- Chapitre 8 : réunion du 10/12/2019

10.3 AVIS SUR LES GRIEFS, COÛTS, ET REMEDES A Y APPORTER

10.3.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

- § 3 *donner son avis sur l'origine et/ou la cause des vices/ désordres et manquements relevés*
 - § 4 *dire si, à son avis, les désordres vices et manquements relevés sont imputables à Béatrice VERBRUGGEN et Michael FORGIONE promoteurs*
- Supprimer le mot « promoteurs » à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17**

¹ Union Royale Professionnelle des Architectes

§ 5 décrire les travaux aptes à remédier entièrement à la situation découverte, en donnant une estimation financière précise et détaillée

Points à ajouter à la mission à la demande conjointe des parties lors de la réunion d'installation du 21/02/17

§ 11 dire si les éventuelles malfaçons qui viendraient à être constatées par l'expert portent atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage ;

§ 12 en déterminer les causes ;

§ 13 dans l'hypothèse où l'expert serait d'avis qu'une faute de conception et/ou de contrôle a été commise par l'architecte, fournir au Tribunal tout élément de nature à lui permettre d'identifier le dommage qui en résulte ;

10.3.2 Préambule

- 10.3.2.1 Quant au § 4 concernant l'imputabilité à Madame VERBRUGGEN et Monsieur FORGIONE, l'expert a retenu que « Madame VERBRUGGEN, son défunt mari et Monsieur FORGIONE ont acheté un terrain et confié à l'architecte Monsieur VELLA une mission complète d'architecture et à l'entreprise générale LA LOUVIEROISE sprl la construction » (cf. § 2.3.2 du chapitre 2 des préliminaires). A cet égard Madame VERBRUGGEN et Monsieur FORGIONE étaient le maître de l'ouvrage et la sprl LA LOUVIEROISE l'entreprise générale. Lors de la rédaction de l'avis sur les griefs retenus l'expert répondra à ce point en tenant compte de leur rôle de maître de l'ouvrage.
- 10.3.2.2 Quant à l'estimation financière indiquée au § 5, l'expert a analysé l'offre de l'entreprise COUVEZ du 29/7/19, sur place lors de la réunion technique du 10/12/2019 à la présence des parties. Tous les points ont été parcourus de manière systématique et l'expert et les parties ont annotés les observations au fur et à mesure sur l'offre. Cette analyse a permis à l'expert d'établir un montant dont les détails sont repris dans le tableau annexé au présent chapitre.
- 10.3.2.3 Pour répondre aux § 11 et 12, l'expert estime que les griefs évoqués ne portent pas atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ouvrage.
- 10.3.2.4 En réponse au § 13, l'expert estime que le dossier établi par l'architecte est insuffisamment étayé : il n'a pas été rédigé un cahier des charges technique, les plans sont sommaires et dépourvus de détails techniques, le métré n'est pas descriptif et ne peut pas pallier au manque d'informations du dossier graphique ni à l'absence du cahier des charges. A cet égard l'expert estime qu'il y a faute de conception dans le chef de l'architecte. De même, à l'analyse des PV de chantier dont nous disposons nous estimons qu'il y a également une faute de contrôle car l'architecte n'a pas profité de l'occasion du chantier pour compléter le dossier (incomplet) ni formulé des remarques permettant de pallier au nombreuses fautes d'exécutions. Fautes d'ailleurs qui l'architecte relève lui-même dans le rapport qui établira lui-même le 16/2/2016 à la suite du rapport réalisé par le conseil technique de la copropriété.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Etat des lieux :

L'expert a corrigé le montant pour ce poste à 1000 €. M. VANHORENBEKE estime que les 1850 € doivent être maintenus car il s'agit de faire l'état des lieux du bâtiment voisin gauche et de l'ensemble de l'espace parking, avant travaux et le récolement.

Réponse de l'expert :

L'expert estime que le montant de 1.000 € est suffisant à réaliser les états des lieux indiqués.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

1) Ventilation des responsabilités :

M. LIBERT estime que l'expert n'a pas ventilé le dommage en fonction des responsabilités des différentes parties à la cause alors que dans le chapitre 7, il écrivait « l'expert fournira une ventilation des responsabilités par grief ».

Il n'est dès lors pas possible de faire un commentaire quant aux montants qui seraient éventuellement mis à charge de l'architecte.

M. LIBERT suppose donc que cette partie fera l'objet d'un second avis provisoire.

Signature



Réponse de l'expert :

L'expert précise que la ventilation des parties indiquée au § 7.7.3 du chapitre 7 des préliminaires était un devoir (confidentiel) à accomplir par l'expert exclusivement dans le cadre de la réunion plénière de tentative de conciliation.

En effet la demande d'une ventilation est reprise dans le courrier de Me DELZANDRE du 19/9/18 dans lequel elle écrit : « Monsieur l'Expert Judiciaire pourrait-il, à titre strictement confidentiel, nous communiquer un projet des ventilations des responsabilités ? Il me semble en effet, que cette information permettrait de faciliter une éventuelle conciliation ».

Les échanges concernant la tentative de conciliation étant couverts par la confidentialité, cela implique que la ventilation n'a pas été reprise dans l'avis provisoire. A cet égard il y a lieu de préciser que dans la mission confiée par le Tribunal cette ventilation n'est pas requise et rien ne justifie donc la rédaction d'un second avis provisoire.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

2) Etat de pertes :

A la lecture des préliminaires, il apparaît que le devis établi par la SPRL ENTREPRISES GENERALES NOEL COUVEZ le 29/07/2019 fait office d'état de pertes.

a) Frais divers

Seul le prix de l'état des lieux a été revu à la baisse, les autres montants, tous forfaitaires étant acceptés. Il paraît dès lors difficile, voire impossible d'évaluer la justesse des montants repris à titre de « frais divers », et contraire par principe à l'affirmation selon laquelle l'estimation du dommage est faite « à l'indice ABEX 847 en vigueur ».

Se pose la répartition de ces « frais divers » en fonction des différents griefs, pour lesquels les responsabilités respectives des parties ne sont, pas les mêmes.

En outre, dans la mesure où des postes de travaux ont été refusés, comme « dépose du carrelage et de la chape hauteur 15cm avec évacuation des décombres », nous estimons que les postes de « frais divers » devraient être eux aussi revus à la baisse.

Il convient de considérer que :

- les « frais divers » correspondant aux travaux s'élèvent à un montant de 6.950 € HTVA soit 3,22 % du montant total de 215.712,73 €.

- après les ajustements effectués par l'expert pour aboutir à 179.582,65 € (soit 16,74% de moins), les « frais divers » représenteraient 3,87 % du montant total.

Il faut donc appliquer une minoration de ces frais dans les mêmes proportions, soit 16,74 % de moins

Réponse de l'expert :

L'expert précise que l'indexation ABEX doit être prise en compte mais qu'elle sert uniquement à mettre à jour une estimation en fonction de l'évolution des prix unitaires du marché. A cet égard l'indice est évolutif. Il faut donc prendre en compte l'indice ABEX 819 en vigueur à la date de l'estimation qui est basée sur l'offre du 29/7/2019. Lors de la rédaction de mon avis provisoire (18 mai 2020) l'indice ABEX était de 847. Aujourd'hui comme je l'indique au § 10.1.4 du présent chapitre, l'indice est de 858. Cela implique que si on devait aujourd'hui actualiser l'estimation du 29/7/2019 pour exemple pour un montant de 100 €, on devrait procéder comme suit :

$100 \text{ €} \times (858/819) = 104,76 \text{ €}$.

Ce n'est pas à l'expert de déterminer à quel moment il y a lieu d'indexer les montants car il s'agit là d'une décision juridique. L'expert se limite à rappeler l'indexation ABEX.

Quant au montant des frais divers il a été analysé par l'expert qui le valide en fonction des travaux restants à faire.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

3) Responsabilité de l'architecte :

Réponse au §13 de la mission, l'Expert est trop vague et surtout fait fi intégralement de la question essentielle du lien causal entre la prétendue faute de l'architecte et un dommage spécifique et n'est pas de nature à « fournir au tribunal tout élément de nature à lui permettre d'identifier le dommage qui en résulte ».

La responsabilité éventuelle de l'Architecte doit être établie spécifiquement pour chaque grief, en identifiant la faute éventuelle que l'Architecte aurait commise et établissant en quoi cette faute aurait généré un dommage propre.

De rappeler que plusieurs vices relèvent de la faute d'exécution pure et donc on ne peut considérer indifféremment pour tous les griefs que l'Architecte serait responsable à la fois de défauts de conceptions et de contrôle d'exécution.

M. LIBERT estime que pour permettre aux parties de répondre, il faudra un second avis provisoire.

Réponse de l'expert :

L'expert estime comme clairement précisé dans le § 10.3.2.4. que la responsabilité de l'architecte est retenue car « il n'a pas été rédigé un cahier des charges technique, les plans sont sommaires et dépourvus de détails techniques, le mètre n'est pas descriptif et ne peut pas pallier au manque d'informations du dossier graphique ni à l'absence du cahier des charges. [...] il y a également une faute de contrôle car l'architecte n'a pas profité de l'occasion du chantier pour compléter le dossier (incomplet) ni formulé des remarques permettant de pallier aux nombreuses fautes d'exécutions ».

Cette remarque est générale mais cela n'implique pas moins que l'architecte est concerné par chaque grief. Le dossier de base est totalement lacunaire, l'entrepreneur a commis des erreurs macroscopiques, et un suivi de chantier ordinaire et même superficiel aurait pu permettre de les corriger en cours de construction.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

10.3.3 Grief n° 1 : remontées capillaires appartement rez-de-chaussée

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.1 :

- 10.3.3.1 Manque d'étanchéité au pied des murs de façade.
- 10.3.3.2 Quantité anormale d'eau due à des défauts de raccordement non étanche de certaines descentes d'eau pluviale et avaloirs.
- 10.3.3.3 Partie du problème vient du mur pignon contre terre : pas d'étanchéité ni de reprise des éventuelles eaux de coulisse. Le problème est amplifié par le raccord non étanché entre le pignon et le sol du parking.
- 10.3.3.4 Un débordement possible d'eau dans la chambre de visite (non accessible) située sous le salon.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.1 :

- 10.3.3.5 Réaliser une étanchéité correcte des pieds des façades.
- 10.3.3.6 Soigner les raccords des descentes d'eau pluviale et des avaloirs, voire remplacer certains avaloirs.
- 10.3.3.7 Réaliser une étanchéité sur l'ancien mur contre terre. Cela comporte la démolition des contre-murs du pignon de l'immeuble (porteurs ?). Attention à la déstabilisation potentielle de l'ancien mur suite à l'augmentation de la poussée hydrostatique. Le travail doit être prescrit et surveillé par un ingénieur en stabilité pour vérifier la nécessité de renforts à prévoir dans le mur. Le travail comporte la démolition et la reconstruction des contre-murs dans les appartements et des parachèvements.
- 10.3.3.8 Réaliser une étanchéité correcte en correspondance du raccord entre le sol du parking et le mur pignon.
- 10.3.3.9 Condamner la chambre de visite non accessible située sous le salon. Il y a lieu de réaliser un nouveau raccordement à l'égout public depuis la chambre existante dans le passage couvert. Il y a lieu également de condamner l'ancien raccordement pour éviter un refoulement depuis le collecteur vers l'ancienne chambre. Au préalable, il y a lieu de vérifier si le drain visualisé lors de l'inspection par caméra endoscopique est encore en fonction, et, le cas échéant, raccorder ledit drain sur le réseau.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Appartement rez-de-chaussée :

Partage l'avis de l'Expert sur la démolition totale du carrelage.

Par contre la chape sous carrelage sera fortement touchée et donc le poste « démolition chape » de l'ensemble des pièces doit être maintenu. Par conséquent l'ensemble des tuyauteries d'alimentation en gaz, sanitaire chauffage, décharges, ... doivent être maintenus et le remplacement de la chape aussi.

Réponse de l'expert :

L'expert estime que la démolition de la chape de l'ensemble des pièces ne se justifie pas. Par conséquent il n'y a pas de raison de prévoir le remplacement de toutes les techniques.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

Les postes C15 et C16 (plafonnage sur mur et caisson de la baignoire avec regard de visite), doivent être maintenus. Chape sous carrelage, même remarque.

Le poste « ventilation du WC » doit être maintenu, Chape sous carrelage, même remarque.

Pour la chambre latérale droite, le poste ventilation doit être maintenu. Chape sous carrelage, même remarque.

Pour la chambre arrière droite : Chape sous carrelage, même remarque.

Pour la chambre arrière gauche : Chape sous carrelage, même remarque.

Réponse de l'expert :

Le conseil technique demande de maintenir des postes qui n'ont pas été retenus, mais il ne fournit aucune précision ou explication particulière et complémentaire en appui de sa demande.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Appartement de M. ROSA :

Force est de constater que la liste des travaux repris au devis de la SPRL ENTREPRISES GENERALES NOEL COUVEZ même après ajustements de l'expert est beaucoup plus importante que les remèdes décrits par ce dernier.

- Toutefois, le coût de la dépose ou de la repose d'un radiateur à 150 € HTVA correspond à 3 heures de travail, ou 6 heures au total, ce qui est exagéré. En outre, l'entreprise NOEL COUVEZ a estimé elle-même, cf point C.A.2, un forfait de 100 € par radiateur.

M. LIBERT l'estime à 2x 30 min, soit 1 heure à 50 €/h.

Réponse de l'expert :

Monsieur LIBERT semble ne pas prendre en compte le fait qu'il ne s'agit pas d'un radiateur électrique mais hydraulique. Avant de pouvoir le démonter, il y a lieu de vider l'entièreté d'installation de chauffage, prévoir la mise en stock et la protection du radiateur, la pose du radiateur et la remise en service de l'installation (remplissage du circuit, purge). A cet égard le prix de 150€ retenu par l'expert est justifié.

- De même le ragréage de la chape ne représente pas 8 à 10 h de travail, alors que l'expert a rejeté la démolition de la chape et la réalisation d'une nouvelle.

- A titre de comparaison, la nouvelle chape dans le devis de COUVEZ représente un coût de 1.661,50 €.

Réponse de l'expert :

L'expert a retenu un prix pour le ragréage qui est tout à fait raisonnable et bien inférieur à ce qui a été prévu dans le devis COUVEZ.

- Un budget de 1850 € HTVA, soit 37 heures de mains d'œuvre, pour effectuer le démontage et remontage d'une cuisine équipée paraît excessif.

Réponse de l'expert :

L'expert estime que ce prix est justifié à l'égard du travail à effectuer en ce compris emballage déménagement mise en stock re-déménagement et placement de la cuisine.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

Cours et terrasses : rdc terrasse arrière :

Nous supposons que les travaux repris sous ce titre correspondent au grief n°1.

En l'absence de descriptif clair et détaillé des travaux de remèdes préconisés par l'Expert, il ne nous est pas possible de commenter plus avant le bienfondé éventuel des montants retenus. S'agit-il de réparations, inachèvements, travaux non réalisés, coûts différés, ...

Réponse de l'expert :

Le devis de l'entreprise, bien qu'il soit détaillé, il n'a pas repris la numérotation des griefs de l'expert ce qui en soit n'empêche pas son analyse. Sous le chapitre H « Cours et terrasse » il y a les travaux de remèdes qui concernent à la fois le grief n°1 « remontées capillaires appartement Rez-de-chaussée », et le n°4 « toitures plates » ; pour ce dernier en particulier : le § H.B concerne l'apt du premier étage à gauche (Mme BALTASSARE), § H.I l'apt. 1^{er} étage droite, le § H.K l'apt. 2^{ème} étage droite. Quant aux travaux de remède, l'expert considère que le devis est assez explicite et il a approuvé la proposition d'intervention de l'entreprise qui explicite l'état de perte des demanderesses. Il n'y a aucun intérêt à que l'expert fasse en complément « un descriptif clair et détaillé » de l'intervention à prévoir, le travail a été fait par le conseil technique de la demanderesse qui a par la suite demandé une offre à une entreprise. L'expert estime le descriptif cohérent, il a analysé sur place dans le cadre d'une réunion technique contradictoire, poste par poste l'offre, et il apporté les ajustements qu'il estimait nécessaire.

10.3.4 Grief n° 2 : humidité mur mitoyen apt 1er étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.2 :

10.3.4.1 Manque d'étanchéité du mur pignon.

Lors des sondages réalisés (cf. § 7.3) nous avons constaté le manque d'étanchéité de reprise en pied de coulisse dans le mur pignon, de même pas de court joints de drainage.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.2 :

10.3.4.2 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour le grief n°1.

10.3.5 Grief n° 3 : ventilation appartement 1er étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.3 :

10.3.5.1 Installation non-conforme aux impositions légales.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.3 :

10.3.5.2 Remise en conformité selon la norme en vigueur.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :
Pas de remarque

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Appartement de M. IOVINE :

Quant au grief 3, le problème est sommairement décrit au point 6.4.3 comme « installation non-conforme aux impositions légales ».

Il n'est pas possible de déterminer la nature de la non-conformité au travers des différents rapports de l'Expert et par conséquent de formuler des commentaires.

Réponse de l'expert :

Monsieur LIBERT n'a jamais eu l'occasion de se rendre sur place car sa désignation en remplacement de monsieur VANDEMBER est intervenue après les réunions techniques. Il est donc très important qu'il prenne connaissance de tous les comptes-rendus des réunions techniques et pas simplement du chapitre 6 qu'il cite souvent dans sa note. A titre exemple, quant au grief n°3 (ventilation apt 1^{er} étage droite) au § 5.4 du chapitre 5 des préliminaires, il pourra découvrir que « Le propriétaire informe avoir lui-même ajouté des grilles de ventilation dans les châssis du salon et en chambre arrière » (cf. § 5.4.1) ce qui techniquement signifie que l'installation n'est pas conforme car il n'y avait pas d'arrivée d'air frais dans l'appartement, « La hotte n'est pas reliée à l'extérieur » (cf. § 5.4.2) et que « Aucun dispositif permettant une extraction en continu n'est présent sur place » (cf. § 5.4.7) et que « Il n'y a pas de grille de transfert dans les portes séparant les locaux secs des locaux humides ; les portes ne sont pas détalonnées » (cf. § 5.4.5) ce qui à nouveau dans l'ensemble et de manière générale implique que l'installation n'est pas conforme car pour satisfaire à la norme il faut que de l'air frais puisse rentrer (ce qui n'était pas le cas car pas de grilles dans les châssis), circuler entre locaux secs et locaux humides (ce qui n'est pas le cas car pas de grilles de transfert) ce qui au final rend inutile de vérifier si la sortie en plein air a bien lieu car même si c'était le cas l'installation n'est pas en mesure de fonctionner.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

A nouveau la liste des travaux repris au devis NOEL COUVEZ même après ajustements de l'Expert est beaucoup plus importante que les remèdes décrits par l'expert.

Sans entrer dans le détail, nous devons objecter :

- un budget 1850 € HTVA soit 37 heures de mains d'œuvre, pour effectuer le démontage et remontage d'une cuisine équipée paraît excessif.

Réponse de l'expert :

L'expert estime que ce prix est justifié au regard du travail à effectuer en ce compris emballage/déménagement mise en stock re-déménagement et placement de la cuisine.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

- enlèvement de la contre cloison du living pour 644,40 € HTVA n'a aucun justificatif.

- Même en tenant compte de la déduction de 400 € opérée par l'Expert, aucun justificatif n'est repris pour les 1.000 € initiaux réclamés pour les travaux d'électricité.

Réponse de l'expert :

A nouveau l'expert invite monsieur LIBERT à prendre connaissance du chapitre 5 des préliminaires où il découvrira que dans l'appartement du premier étage droite sur le mur mitoyen sont présents les mêmes problèmes qui apparaissent dans la verticale dans l'appartement du rez-de-chaussée. « Des dégradations importantes sont constatées sur le mur intérieur en correspondance de l'angle entre le mitoyen et la façade » (cf. § 5.3.1), « Les mêmes dégradations sont visibles derrière le four et en correspondance de la hotte » (cf. § 5.3.2), « Nous procédons à des mesures de la teneur d'humidité, qui résulte être extrêmement élevée. En particulier : 99/100 four, 90/100 hotte » (cf. 5.3.3), « Le propriétaire nous informe avoir procédé au placement contre le mur mitoyen, d'une plaque de plâtre (12mm) sur isolant (35mm) afin de palier au problème » (cf. § 5.3.4), « Une humidité importante est constatée dans le mur mitoyen en correspondance de la chaudière (82/100) » (cf. § 5.3.7). L'enlèvement de la contre-cloison se rend donc nécessaire pour intervenir sur le mur qui est saturé d'eau d'infiltration et les frais pour les travaux en électricité sont des dommages consécutifs à cette démolition et réaménagement.

Conclusions de l'expert :

ent. =>

Réponse =>

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

- aucun justificatif pour dépose et repose du châssis chambre arrière gauche.

Absence de descriptif du défaut de conformité de la ventilation et en quoi consisterait une « vérification de la ventilation de la salle de bains pour 450 €.

Réponse de l'expert :

La garde à l'eau sur la terrasse en correspondance du châssis est inexistante et l'entreprise prévoit la réalisation d'une remontée d'étanchéité sous le seuil en pierre bleue. Pour récupérer le châssis existant l'entreprise prévoit de rehausser le linteau et le seuil ce qui est plus économique que de remplacer le châssis par un nouveau de 15cm moins haut. Quant au fait que le vice soit dénoncé dans les préliminaires il suffit de se référer (une fois de plus) au chapitre 5 grief n°4 « toitures plates ».

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

10.3.6 Grief n° 4 : toitures plates

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.4 :

10.3.6.1 Malfaçon dans l'exécution.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.4 :

10.3.6.2 Réfection.

10.3.7 Grief n° 5 : ventilation appartement 1er étage gauche (Madame Balthazar)

Idem grief n°3.

Vanhorenbeke

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Appartement Mme BALTHAZAR :

Living : poste « peinture murs et réparations plafonnage » doivent être maintenus

Hall d'entrée : poste « peinture murs et plafond » doivent être maintenus

Réponse de l'expert :

Le conseil technique demande de maintenir des postes qui n'ont pas été retenus, mais il ne fournit aucune précision ou explication particulière et complémentaire en appui de sa demande.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note de la remarque mais il estime qu'elle ne justifie pas un changement de son avis.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Appartement de Mme BALTHAZAR :

L'expert estime l'installation « non conforme aux impositions légales », cf chapitre 6.

Il n'est pas possible de déterminer la nature de la non-conformité au travers des différents rapports de l'Expert et par conséquent de formuler des commentaires.

AG



A nouveau la liste des travaux repris au devis NOEL COUVEZ même après ajustements de l'Expert est beaucoup plus importante que les remèdes décrits par l'expert.

Sans entrer dans le détail, nous devons objecter :

- 600 € « ventilation SDB » : il convient de déterminer s'il s'agit de réparations, inachèvements, travaux non réalisés, coûts différés, ...
- même remarque pour « ventilation du caisson de la chaudière ».
- comprend pas à quoi correspond les 3 portes supplémentaires ajoutées par l'Expert comme devant être détalonnées et repeintes dans la salle de bains, ce d'autant que la pose de la grille est déjà comptabilisée dans certaines portes. Puis, il convient de déterminer s'il s'agit de réparations, inachèvements, travaux non réalisés, coûts différés, ...

Réponse de l'expert :

OK =>
Dans la continuité de mes répliques concernant le grief n°3 c'est au § 5.6 du chapitre 5 des préliminaires, que M.LIBERT trouvera réponse à ses interrogations, qui m'ont permis d'en arriver aux mêmes conclusions, à savoir que l'installation n'est pas conforme car pour satisfaire à la norme il faut que de l'air frais puisse rentrer (ce qui n'était pas le cas car pas de grilles dans les châssis), circuler entre locaux secs et locaux humides (ce qui n'est pas le cas car pas de grilles de transfert) ce qui rend inutile de vérifier si la sortie en plein air a bien lieu car même si c'était le cas l'installation n'est pas en mesure de fonctionner. De surcroît ici il manque clairement l'extracteur de la salle de bain qui lui peut être considéré comme un coût reporté. Quant au « caisson de la chaudière » l'expert a retenu le montant (450€) auquel il a ajouté 150€ et changé le libellé en « ventilation sdb et wc » comme indiqué dans le tableau annexé à l'avis.

Pour le nombre de portes ajoutées par l'expert, cela s'explique par le fait que le devis comptabilisait une seule porte or il en a 4 sur lesquelles intervenir. Le coût de cette intervention peut également être considéré partiellement comme des frais reportés. Une porte qui soit détalonnée d'origine a le même coût d'une porte non détalonnée, ou dans le cas d'une grille, si elle est intégrée d'origine elle coûte moins cher par rapport à une intervention en second œuvre.

- que justifie la réalisation des travaux repris sous le titre « D. DRESSING ARRIERE GAUCHE », qui comprend la dépose d'un châssis, remontage d'un linteau,...qui ne correspond à aucun vice dénoncé et/ou décrit dans les préliminaires.

Réponse de l'expert :

OK =>
La garde à l'eau sur la terrasse en correspondance du châssis est inexistante et l'entreprise prévoit la réalisation d'une remontée d'étanchéité sous le seuil en pierre bleue. Pour récupérer le châssis existant l'entreprise prévoit de rehausser le linteau et le seuil ce qui est plus économique que de remplacer le châssis par un nouveau de 15cm moins haut. Quant au fait que le vice soit dénoncé dans les préliminaires il suffit de se référer (une fois de plus) au chapitre 5 grief n°4 « toitures plates ».

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

10.3.8 Grief n° 6 : ventilation appartement 2ème étage droite

Idem grief n°3.

10.3.9 Grief n° 7 : moisissures chambre appartement 2ième étage droite

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.5 :

10.3.9.1 Manque de ventilation.

10.3.9.2 Problème isolation.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.5 :

10.3.9.3 Le problème sera solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour la ventilation et l'isolation.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :
Pas de remarque

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Il n'est pas possible de déterminer la nature de la non-conformité au travers des différents rapports de l'Expert et par conséquent de formuler des commentaires.

A nouveau la liste des travaux repris au devis NOEL COUVEZ même après ajustements de l'Expert est beaucoup plus importante que les remèdes décrits par l'expert.

L'Expert indique un « Manque de ventilation » qui serait « solutionné avec la mise en œuvre des remèdes prévus pour la ventilation et l'isolation » mais dont il n'y a aucun descriptif fait par l'expert.

M. LIBERT qu'il est impossible d'émettre un avis en raison de l'absence de descriptif du défaut de conformité de la ventilation et il ne comprend pas le budget 450 € ajouté par l'Expert pour la ventilation. S'agit-il de réparations, inachèvements, travaux non réalisés, coûts différés, ...

Réponse de l'expert :

Dans la continuité de mes répliques concernant le grief n°3 c'est au § 5.7 et 5.8 du chapitre 5 des préliminaires, que M. LIBERT trouvera réponse à ses interrogations.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

OK =>

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Appartement deuxième étage gauche :

Pas de remarque

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Appartement 2^{ème} gauche :

Correspond à aucun grief et que l'appartement n'a jamais été visité.

Aucun chiffre du devis n'est retenu. En tout état de cause, comme pour l'appartement 1^{er} étage droite, on se demande à quoi correspond « vérification de la ventilation » pour 2x450 €, soit 900 € hTVA.

Réponse de l'expert :

En effet aucun montant n'a été retenu par l'expert pour cet appartement.

Conclusions de l'expert :

L'expert a pris bonne note des remarques mais il estime qu'elles ne justifient pas un changement de son avis.

10.3.10 Grief n° 8 : façades

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

10.3.10.1 Défaut d'exécution.

Lors des sondages nous avons constaté (cf. § 7.4) que par endroit l'isolant est manquant ou discontinu, et de même la reprise des eaux de coulisse n'est pas prévue systématiquement : manque de bavettes et ouvertures dans les joints.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

10.3.10.2 Démontage des briques de parement et placement de l'isolant manquant et des baves de drainage.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :
Pas de remarque

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Cours et terrasses : appartement 2^{ème} étage droite :

Au regard des remèdes décrits par l'Expert au point 9.3.10.2, ce qui justifierait, entre autres, la réalisation d'un nouveau plancher en bois à 1.143€ HTVA.

Un montant de 742,95 € HTVA pour « l'enlèvement de l'étanchéité en zinc » paraît excessif.

Remise en état des façades :

Sans entrer dans le détail, M. LIBERT doit objecter :

- les frais relatifs à la pose d'un échafaudage (4500 €) font double emploi avec ceux relatifs à « autorisation communale et frais d'échafaudages » parmi les « frais divers ».

Réponse de l'expert :

L'expert considère la remarque de M. LIBERT pertinente et il déduit du devis au § « A. FRAIS DIVERS » le montant y afférent de 1.500€.

- le prix du parement en brique proposé par NOEL COUVEZ est supérieur de 10% par rapport au prix moyen de 110 € HTVA

- le prix unitaire des joints de silicone (140 €/mct) est très excessif.

Réponse de l'expert :

Il y a une inversion dans l'offre entre les colonnes prix unitaires et quantités : 140 sont les mct et pas le prix unitaire qui est de 50/mct. Ce poste avait fait l'objet de vérification lors de la réunion sur place

S'agit-il de réparations, inachèvements, travaux non réalisés, coûts différés, ...

Réponse de l'expert :

La fourniture et pose de l'isolant de façade (qui n'avait pas été placé) rentre dans la catégorie des frais reportés.

↳ f. pour échafaudage : taxes à assumer

10.3.11 Grief n° 9 : tuyaux chauffage

Préambule :

- 10.3.11.1 Ce point a été évoqué dès la première réunion du 21/2/2017. Cependant aucun détail n'a été fourni par les demanderesse ; il y a lieu de rappeler que lors de la réunion d'installation il a été convenu que « les détails de ce grief seront fournis dans une note technique à rédiger par la demanderesse et à transmettre à l'expert avant la prochaine réunion technique » (cf. § 2.5.1 du chapitre 2 des préliminaires).
- 10.3.11.2 Lors de la réunion technique du 10/5/2017, l'expert a rappelé que la note précisant le grief n'avait pas été transmise (cf. § 3.3.1 du chapitre 3 des préliminaires).
- 10.3.11.3 Lors de la réunion technique du 10/10/2017, l'expert a rappelé une fois de plus « pas de constats effectués à ce jour, en attente de la note technique de la partie demanderesse » (cf. § 5.10.2 du chapitre 5 des préliminaires).
- 10.3.11.4 Lors de la réunion plénière du 30/5/2018, l'expert a nouveau être « en attente de la note technique de la partie demanderesse » (cf. § 6.4.7 du chapitre 6 des préliminaires).
- 10.3.11.5 Lors de la réunion technique du 6/9/2018, l'expert annonçait « aucun constat relatif aux tuyaux de chauffage n'a été effectué car l'expert attend toujours des précisions de la demanderesse par rapport à ce grief » (cf. § 7.2 du chapitre 7 des préliminaires). A la même occasion l'expert a demandé de préciser le grief concernant les tuyaux de chauffage (cf. § 7.7.6).
- 10.3.11.6 Lors de la réunion technique du 10/12/2019 l'expert fixait une date ultime, le 31/12/19, pour la transmission des détails concernant le grief en précisant que « à défaut et après cette date, l'expert considérera que le grief n'est plus d'actualité » (cf. § 8.4.2 du chapitre 8 des préliminaires).

g



Conclusion de l'expert

Le grief n'est pas retenu car il n'y a eu aucune précision technique mis à part une crainte pas mieux précisée.

10.3.12 Grief n° 10 : isolation toiture

Origine (§ 3) et causes (§12):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

10.3.12.1 Défaut d'exécution.

Lors des sondages nous avons constaté (cf. § 7.6) le manque de continuité thermique entre le bas de la pente et les murs de façade. L'épaisseur d'isolant est par endroit insuffisante.

Remèdes (§5):

Selon ce qui a été déjà précisé au § 6.4.8 :

10.3.12.2 Démontage des tuiles, placement de l'isolant et de la sous-toiture et remplacement des tuiles.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Communs :

Pas de remarque

Toiture :

C'est à juste titre que l'Expert déduit les postes M8 à M13, s'agissant d'une variante valorisée en cas d'absence de pare vapeur.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Communs : cage d'escalier :

A quel grief cela se rapporte ?

A ce stade, aucun commentaire n'est possible.

Réponse de l'expert :

Le grief est le n°10 « isolation de toiture » cf. § 5.11 du chapitre 5 et 6.4.8 du chapitre 6 des préliminaires.

10.4 PREJUDICES

10.4.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 6 donner son avis sur les éléments de trouble de jouissance subis et à subir par l'ACP « Résidence CFI »

Réponse donnée par l'expert

10.4.1.1 Lors de la réunion plénière du 30/5/2018, l'expert a demandé à l'ACP de présenter l'état de perte au plus tard pour le 31/8/2018 comprenant « le coût afférant aux missions à confier à un architecte/ingénieur, celui des travaux et des troubles de jouissance ainsi que les frais divers ».

10.4.1.2 Lors de la réunion du 10/12/19 l'expert a parcouru et analysé sur place l'offre de l'entreprise COUVEZ transmise par Me MAGUIN VREUX le 13/9/2019.

- 10.4.1.3 L'expert a relevé que « Seule l'estimation des travaux de remède a été transmise à l'expert. L'expert demande une dernière fois à la demanderesse de compléter, si elle l'estime nécessaire, son état de perte avec les frais accessoires et les préjudices, au plus tard pour le 31/12/19. A défaut et après cette date, l'expert considère la demande de la demanderesse exhaustive dans l'état » (cf. § 8.4.1 du chapitre 8 des préliminaires).
- 10.4.1.4 Le 2/1/2020 Me Maguin Vreux transmettait un complément à l'état de perte transmis le 10/12/19.
- 10.4.1.5 L'expert a intégré l'évaluation des préjudices au tableau annexé au présent, et il a retenu ce qui suit :

Généralités

- 10.4.1.6 Les frais relatifs aux appels de fonds spéciaux pour les frais attenants au litige (provisions tribunaux, conseil technique, avocat, ...) ne sont pas retenus dans les revendications individuelles des copropriétaires car déjà repris dans les montants revendiqués ou à revendiquer par l'ACP ; à défaut ils feraient double emploi. Par rapport aux frais que de manière individuelle les différents copropriétaires ont exposé, le décompte doit se faire en interne à l'ACP.
- 10.4.1.7 De même pour le surcôt d'assurance.

Appartement 2^{ème} étage droit (KINET-LAMBERT)

- 10.4.1.8 Pour les frais relatifs au litige cf. « Généralités ».
- 10.4.1.9 Quant au trouble de jouissance réclamé de 75 €/mois il est retenu par l'expert car il est raisonnable par rapport aux troubles subies. La durée établie par la demanderesse prend départ en février 2015 et fin décembre 2019. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal. Souvent sont indiqués par les avocats la date de citation pour le départ et la fin des constats pour celle de fin.
- 10.4.1.10 Le montant de 417,42 € revendiqué comme acompte pour le placement de aérateurs est retenu par l'expert.

Appartement rez-de-chaussée (ROSA)

- 10.4.1.11 Le montant du loyer de 575 € est retenu par l'expert. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal. Souvent sont indiqués par les avocats la date de citation pour le départ et la fin des constats pour celle de fin.
- 10.4.1.12 Quant le montant de 2.600€ concernant une facture de la société Injeco l'expert n'a pas d'information quant à cette dépense ni d'ailleurs copie de la facture. Le montant n'est pas retenu.

Appartement 1^{er} étage gauche (BALTHAZAR)

- 10.4.1.13 Pour les frais relatifs au litige et pour le surcôt de l'assurance cf. « Généralités ».
- 10.4.1.14 Quant aux frais de loyer non perçu l'expert n'a pas de remarques. Quant à la durée, la date de départ et de fin du trouble étant un aspect juridique du problème, elle est à fixer par le Tribunal.

12/06/2020, note de M. VANHORENBEKE transmise par Me MAGUIN VREUX :

Préjudices :

S'est entretenu avec M. DELSANNE, syndic qui n'a pas enregistré de remarque des différents copropriétaires de l'ACP.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Trouble de jouissance :

Pas de commentaire particulier concernant les montants retenus par l'Expert. Il faudra toutefois ventiler ce trouble au regard des responsabilités respectives des parties en lien causal avec ce trouble pour chaque grief.

Réponse de l'expert :

Cf. réponse apportée par l'expert à la même question au §10.3.2

10.5 MOINS-VALUE

10.5.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 7 dire si, malgré l'exécution des travaux de remède préconisés, les lieux resteront affectés d'une moins-value et, dans l'affirmative, donner une estimation financière précise et détaillée de cette moins-value

Réponse donnée par l'expert

10.5.1.1 L'expert estime qu'après réfection les lieux ne resteront pas affectés de moins-value.

10.6 TENTATIVE DE CONCILIATION ET AVIS

10.6.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 9 concilier les parties si faire se peut.

Réponse donnée par l'expert

La tentative de conciliation a eu lieu lors de la réunion plénière du 30/8/2018 : elle a échoué.

A cette occasion une nouvelle réunion avait été fixée le 27/9/2018, à condition qu'un état de perte soit transmis par l'ACP au plus tard pour le 31/8/2018.

Une réunion technique a eu lieu sur place le 6/9/2018 afin de parcourir l'état de perte en vue la tenue de la réunion programmée.

La deuxième réunion a été annulée le 25/9/2018 car l'état de perte n'a pas été transmis par l'ACP. L'état de perte demandé sera transmis seulement le 2/1/2020.

15/06/2020, note de M. LIBERT transmise par Me DELZANDRE :

Tentative de conciliation :

Compte tenu du nombre d'inconnues qui subsistent et qui justifie la rédaction d'un second avis provisoire, il serait prématurer de tenter de concilier les parties avec des chances de succès sérieuses. Comment une conciliation a pu être initiée en mai 2018 alors que l'état de perte a été communiqué en décembre 2019.

Il estime que l'expert devait retenter une nouvelle fois de concilier les parties pour satisfaire au point 9 de sa mission.

Réponse de l'expert :

L'expert n'a pas à justifier le moment qu'il estime le plus opportun pour tenter la conciliation. Par ailleurs aucune demande conjointe des parties pour la tenue d'une nouvelle tentative n'a été présentée par les parties.

10.7 REPONSE AUX OBSERVATIONS

10.7.1 Mission d'expertise

Ce paragraphe répond aux points suivants de la mission d'expertise :

§ 8 répondre aux notes d'observations qui lui seront adressées éventuellement par les parties;
§ 14 répondre aux faits directoires des parties en rapport avec la mission ;

Réponse donnée par l'expert

L'expert estime avoir répondu à toutes les questions utiles.

Ici se termine ma mission.

Je jure avoir rempli ma mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité.

Fait à Lasne le 4/12/20

Claudio Iodice

Expert judiciaire (numéro d'identification EXP 192 28 22)
It-architecte

