





Braine-le-Château, le 23 mars 2021.

Palais de Justice de Bruxelles  
Missions de l'Etat - Instance francophone.

Conseil de Première Instance  
francophone de Bruxelles.

Rue des Quatre Bras n° 13,  
1000 Bruxelles.

Madame la Présidente

Concerne :

Nous vous prions de trouver en attachement un exemplaire de notre rapport d'expertise, copie de notre courrier de ce jour aux parties et leurs conseils ainsi que le relevé de nos frais et honoraires pour les devoirs accomplis.

Compte tenu des devoirs accomplis, pouvez-vous inviter votre greffier à payer sur notre compte professionnel n° BE36 0014 7419 4781 la provision encore congnée de 1.250,00 € sous la référence comptable PE 2000121.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en l'expression de nos sentiments les plus respectueux.



Expertise judiciaire RG 20/7541764/A



Contre



**Rapport d'expertise**



Nous soussigné [redacted] expert, représentant [redacted] dont le siège social est situé rue Fonds Gouvaert n° 15 à 1440 Braine le Château, agissant à la requête de [redacted] Présidente du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles,

En cause de :

[redacted] conciliée à 1090 Bruxelles, rue Baron de Laveleye 50, partie demanderesse, représenté par [redacted] Avocats au Barreau de Bruxelles, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, place [redacted]

Contre,

[redacted] conciliée à 1090 Bruxelles, rue Baron de Laveleye 52/RCBV, partie défenderesse défaultante, représentée par [redacted] Avocats au Barreau de Bruxelles dont le cabinet est situé avenue [redacted]

Avec la mission suivante :

- 1) de se rendre en présence des parties, de leurs conseils juridiques et éventuellement techniques, sur les lieux litigieux sis à 1090 Jette, rue Baron de Laveleye, 50 et 52 ;
- 2) de prendre connaissance des dossiers des parties ;
- 3) de procéder à un examen des lieux et décrire les dommages subis dans l'immeuble des demandeurs ;
- 4) de déterminer la cause desdits dommages et décrire de façon détaillée les travaux nécessaires à leur remise en état selon les règles de l'art et évaluer le coût et la durée de ces travaux ;
- 5) de décrire et évaluer les troubles de jouissance subis et à subir par les demandeurs comme suite aux dommages subis dans leur immeuble ;
- 6) de répondre, pour le surplus, à toutes questions qui pourraient lui être posées par les parties avant de déposer son rapport ;
- 7) le tout comme de droit, après avoir tenté la conciliation des parties ;

### Chapitre I. Suivi de l'expertise,

- Le 11 mai 2020, les Experts reçoivent notification du jugement rendu le 5 mai 2020 par Madame [redacted] Présidente du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, les désignant comme Experts pour la mission dont objet ;
- Le 11 mai 2020, les Experts envoient leur acceptation de mission au Tribunal et adressent une prise de convenances aux parties et leur Avocat.
- Le 15 mai 2020, après avoir reçu les convenances de [redacted] et de ses clients, les Experts convoquent les parties et leur Avocat à la réunion d'installation fixée en accord avec le tribunal, le jeudi 11 juin 2020 à 14 H 30' ;
- Le jeudi 11 juin 2020 se tient la première réunion d'installation de l'expertise ;
- Le 10 août 2020, les Experts adressent au Tribunal, aux parties et leurs conseils leurs premiers préliminaires ;
- Le 11 août 2020, le conseil technique de la partie demanderesse signale ne pas avoir d'observation sur les premiers préliminaires ;
- Le 11 septembre 2020, [redacted] fait part aux Experts de ses observations sur les premiers préliminaires ;



- Le 17 septembre 2020, [REDACTED] confirme son intervention comme conseil de la partie défenderesse, signalant qu'un ami de sa cliente allait procéder à divers travaux afin d'éradiquer les infiltrations ;
- Le 21 septembre 2020, [REDACTED] adresse aux Experts des précisions quant à l'intervention de son confrère, [REDACTED] ;
- Le 24 septembre 2020, les Experts prennent les convenances des parties et leurs conseils en vue de la tenue d'une seconde réunion plénière ;
- Le 1<sup>er</sup> octobre 2020, les Experts convoquent les parties et leurs conseils à participer à une seconde réunion plénière ;
- Le 22 octobre 2020 se tient la seconde réunion plénière ;
- Le 26 octobre 2020, les Experts adressent au Tribunal, aux parties et leurs conseils leurs seconds préliminaires ;
- Le 13 novembre 2020, restant sans réaction de Maître [REDACTED] demande aux Experts de poursuivre leurs devoirs ;
- Le 20 novembre, [REDACTED] et [REDACTED] interrogent les Experts sur les travaux de conservations réalisés par un ami de la partie défenderesse ;
- Le 24 novembre 2020, [REDACTED] interroge les Experts sur la pertinence des photos des travaux réalisés en l'immeuble de la partie défenderesse ;
- Le 24 novembre 2020, les Experts répondent aux demandes conjointes des conseils et donnent leur avis sur les travaux réalisés, et confirment qu'effectivement dans ce dossier, il y a lieu de favoriser la transaction ;
- Le 22 décembre 2020, [REDACTED] demande aux Experts de poursuivre la rédaction d'un avis provisoire ;
- Le 22 décembre 2020, à la suite d'une demande de [REDACTED], les Experts accordent un dernier délai au 15 janvier 2021 nécessaire à l'aboutissement d'une transaction ;
- Le 15 janvier 2021 [REDACTED] signale que sa cliente souhaite une transaction, mais avec une révision des estimations des Experts ;
- Le 19 janvier 2021, [REDACTED] réplique au courrier du 15 janvier 2021 confirmant que ses clients n'ont pas l'intention de renoncer aux troubles de jouissances ;
- Le 19 janvier 2021, les Experts relancent les conseils des parties proposant si besoin en est la tenue d'une nouvelle réunion plénière ;
- Les 21 et 22 janvier 2021, [REDACTED] et [REDACTED] demande aux Experts le dépôt de l'avis provisoire ;
- Le 25 janvier 2021, [REDACTED] inquiétant de l'état des canalisations d'eau en l'immeuble de la partie défenderesse demande aux Experts de poursuivre leurs investigations quant à ce ;
- Le 7 février 2021, les Experts répondent à la demande de [REDACTED] concernant l'état des canalisations, précisant qu'en l'état de l'immeuble, il est impossible de procéder à des investigations complémentaires sur les adductions en eaux de l'immeuble de la partie défenderesse sans que l'immeuble soit parfaitement dégagé des décombres, d'autant que lesdites investigations devraient se faire en partie par destruction ;
- Le 9 février 2021, [REDACTED] confirme comprendre la situation et demande à son confrère [REDACTED] de la police d'assurance couvrant l'immeuble de sa cliente ;
- Le 13 février 2021, Maître [REDACTED] regrette qu'il ne soit pas possible de concilier les parties ;
- Le 16 février 2021, les Experts rédigent leur avis provisoire qu'ils transmettent au Tribunal, aux parties et leurs conseils les invitant à communiquer leur dernières observations pour le 12 mars 2021 dernier délai ;
- Le 16 février 2021, [REDACTED] exprime son regret qu'il ne soit pas possible de transiger ;
- Le 12 mars 2021, [REDACTED] communique à l'Expert ses dernières observation tout en signalant l'apparition d'un nouveau dommage, et, en insistant pour qu'il n'y ait plus de visite sur les lieux ;
- Le 12 mars 2021, Maître [REDACTED] communique les photos du nouveau dommage ;

- Le 12 mars 2021, [REDACTED] souhaite une dernière visite sur les lieux pour solutionner le nouveau dommage ;
- Le 2 mars 2021, [REDACTED] demande aux Experts le dépôt du rapport selon l'agenda arrêté.

## Chapitre 2. Réunion d'installation du mardi 11 juin 2020.

### 1. Sont présents :

#### 1.1. Pour la partie demanderesse :

- \* [REDACTED]
- \* [REDACTED]
- \* [REDACTED]

#### 1.2. Pour la partie défenderesse,

- \* Partie non présente et non représentée.

#### 1.3. Pour le Tribunal :

- \* [REDACTED]
- \* [REDACTED]

### 2. Provisions consignées par les parties demanderesse :

La provision de frais et honoraires a été payée par le greffe du tribunal. (Facture 2020-56)

### 3. Motifs de récusation de l'Expert :

Les parties n'ayant formulé aucun motif de récusation aux Experts ces derniers poursuivent donc leur mission.

### 4. Lecture de la mission :

Après avoir donné lecture de sa mission, les parties ont confirmé aux Experts ne pas avoir de question complémentaire.

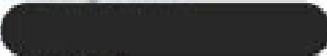
### 5. Echanges entre les parties et les Experts :

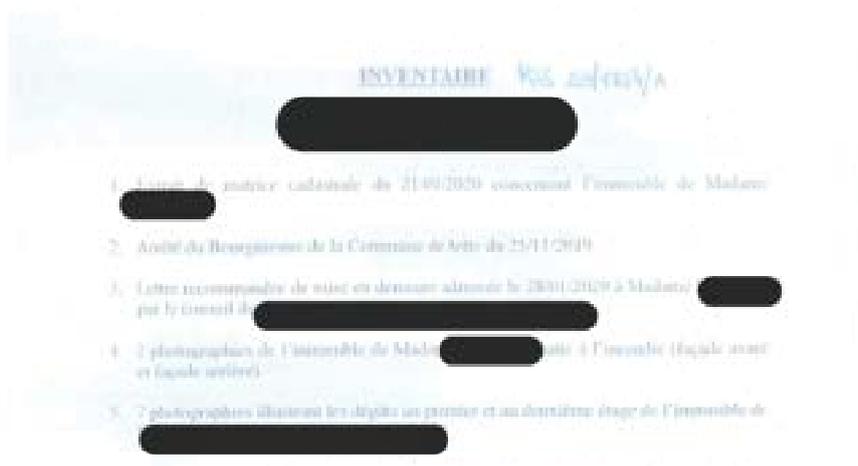
Les Experts insistent auprès de tous pour que les communications de parties vers les Experts se fassent uniquement par le biais des Avocats.

Les parties dispensent les Experts de communiquer par lettres recommandées. Toutes les communications se feront donc par courriers électroniques, à l'exception du dépôt du rapport final qui se fera par lettre recommandée.

6. Dossier des parties :

6.1. Inventaire des pièces de la partie demanderesse :

Nom	Statut	Modifié le
 Citation - PDF_00777096	 R	26-05-20 18:02
 Lettre  - PDF_00803131	 R	26-05-20 18:02
 Pièces_00786462	 R	26-05-20 18:02



6.2. Inventaire des pièces de la partie défenderesse :

La partie défenderesse n'a pas communiqué de dossier aux Experts sauf en ce qui concerne l'envoi de trois photos laissant apparaître les travaux réalisés par un entrepreneur de sa cliente.

7. Remarque liminaire :

La partie défenderesse n'est pas présente, ni représentée. Cependant, la commune de Jette a dépêché sur les lieux deux personnes du service technique de la commune en vue de permettre aux Experts d'avoir accès à l'immeuble de la partie défenderesse.

L'immeuble de la partie défenderesse a été incendié le 7 novembre 2019, et, depuis l'incident, est resté dans son état sinistré. Les Experts précisent encore que pour donner suite à l'incendie, le 25 novembre 2019, l'immeuble de la partie défenderesse, a fait l'objet d'un arrêté du Bourgmestre de la commune de Jette, arrêté qui déclare l'immeuble insalubre pour des raisons de problèmes liés à l'hygiène et à la sécurité publique.

Actuellement, et pour éviter toute pénétration par effraction en l'immeuble, la commune de Jette a posé une porte en acier scellé par soudure à l'arc, raison pour laquelle au jour de l'expertise, deux techniciens de la commune de Jette sont présents. Les Experts ont donc maintenu la réunion.

8. Explications des parties :

8.1. Pour la partie demanderesse, [REDACTED] explique :

- Que ses clients sont propriétaires occupant de l'immeuble où nous trouvons sis à 1090 Bruxelles, avenue Baron de Laveleye, 50 ;
- Que la partie défenderesse est nue-propriétaire de l'immeuble d'habitation voisin sis à 1090 Bruxelles, avenue Baron de Laveleye, 52 qui jouxte l'immeuble de ses clients ;
- Que début de l'année 2019, ses clients ont constaté la présence d'une première infiltration d'eau dans la chambre se trouvant au 1er étage de leur immeuble ;
- Que ses clients ont immédiatement fait une déclaration de ce sinistre au mois de mai 2019 ;
- Que suivant les constatations qui ont pu être effectuées par l'Expert mandaté par la compagnie d'assurance de ses clients, Monsieur [REDACTED], qui bien que n'ayant pas eu accès à l'immeuble de la citée, estime que la cause des infiltrations doit être recherchée dans l'immeuble de la citée et vraisemblablement au niveau d'une fuite sur l'une des canalisations d'eau desservant celui-ci ;
- Que le 7 novembre 2019, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble de la partie défenderesse et a ravagé les étages supérieurs dudit immeuble ;
- Que la toiture de l'immeuble de la partie défenderesse, qui semblait déjà ne pas être en bon état, a été fortement dégradée à la suite de cet incendie ;
- Que à la suite de l'intervention du service des pompiers de la ville de Bruxelles, plusieurs fenêtres ont dû être forcées et certains vitrages ayant explosés à la suite du dégagement de chaleur résultant de l'incendie ;
- Que ses clients ont déclaré ce second sinistre à leur assureur, lequel a tenté, en vain, d'interroger la partie défenderesse afin de connaître les coordonnées de l'éventuel assureur couvrant son immeuble ;
- Que l'immeuble de la partie défenderesse, se trouve depuis dans un état d'abandon total et déplorable ;
- Qu'à ce titre, le 25 novembre 2019, le Bourgmestre de la Commune de Jette, a pris un arrêté déclarant l'immeuble de la citée insalubre et inhabitable<sup>1</sup> ;
- Que notamment, cet arrêté du Bourgmestre mentionne également que l'immeuble de la partie défenderesse doit être remis en état dans les plus brefs délais ;
- Que malgré cette ordonnance de la commune la partie défenderesse n'a à ce jour, pris aucune mesure visant à se conformer audit arrêté ce qui accroît les dommages à l'immeuble de ses clients ;
- Qu'en effet, lors de chaque précipitation, de l'eau pénètre dans l'immeuble de la partie défenderesse affectant en partie l'immeuble de ses clients ;
- Qu'en dépit de plusieurs actions et mise en demeure, la partie défenderesse est restée muette, et, comme nous pourrions le constater à l'occasion de la visite de son immeuble, n'a entamée aucune action en vue de la remise en état de son bien et de limiter le préjudice subi par ses clients ;
- Qu'en égard à l'inaction de la partie défenderesse, ses clients n'ont eu d'autre choix que de lancer citation, obtenant un jugement nous désignant avec la mission dont objet ;

<sup>1</sup> Raison pour laquelle les Experts ont poursuivi leur mission

- Que dans le cadre des questions posées par les parties, il souhaite que les Experts déterminent les travaux urgents et conservatoires pour éviter toute aggravation des désordres ;
- Qu'en ce qui concerne le préjudice locatif subi par ses clients, il y a lieu de se souvenir du premier dégât des eaux qui remonte au 3 mai 2019 et pour lequel aucune suite n'a pu être donnée par les assurances ;

### Chapitre 3. Réunion plénière du jeudi 22 octobre 2020.

#### 1. Sont présents :

##### 1.1. Pour la partie demanderesse :

- \* [REDACTED]
- \* [REDACTED]
- \* [REDACTED]

##### 1.2. Pour la partie défenderesse,

- \* [REDACTED]
- \* Accompagné d'un entrepreneur,

##### 1.3. Pour le Tribunal :

- \* [REDACTED]

### Rapport d'expertise.

De se rendre en présence des parties, de leurs conseils juridiques et éventuellement techniques sur les lieux litigieux sis à 1090 Jette, rue Baron de Laveleye 50 et 52 ;

Les Experts se sont rendus sur les lieux à 1090 Jette, rue Baron de Laveleye 50 et 52 en présence de la partie demanderesse accompagnée de ses conseils juridiques et techniques, et, deux ouvriers communaux intervenant sur ordonnance du Bourgmestre de la commune de Jette le 11 juin 2020, et, le 22 octobre 2020 en présence de la partie demanderesse, de ses conseils, de [REDACTED] et de l'entrepreneur de Madam [REDACTED] la partie défenderesse.

De prendre connaissance des dossiers des parties ;

Les Experts ont pris connaissance du dossier de la partie demanderesse. La partie défenderesse n'a pas remis de dossier aux Experts à l'exception d'un envoi de trois photos laissant apparaître les travaux réalisés par un entrepreneur de sa cliente.

<sup>2</sup> Mme VAN DER

De procéder à un examen des lieux et décrire les dommages subis dans l'immeuble des demandeurs :

1. Visite de l'immeuble de la partie demanderesse, Monsieur A [REDACTED] et Madame F [REDACTED]  
[REDACTED] S avenue Baron de Laveleye, 50 :

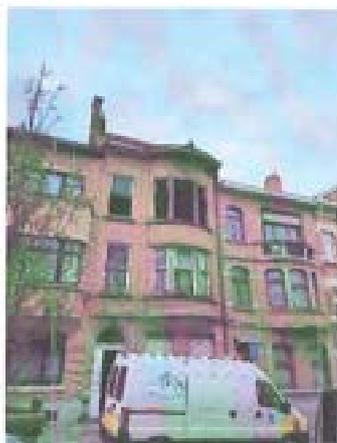
- 1.1. Au second étage :

A droite de la cheminée, le mur mitoyen contigu à l'immeuble de la partie défenderesse de la grande chambre à rue présente dans le haut du mur et sur une hauteur approximative de 1,20 m une forte dégradation de l'enduit et des peintures.

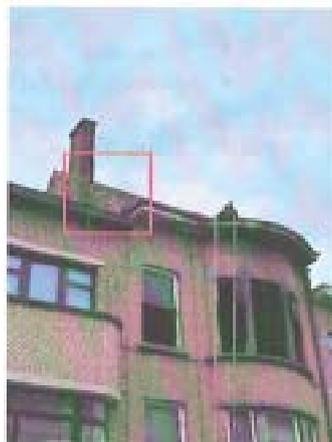
Au jour de leur visite, les Experts mesurent une humidité relative équivalente à 95 digits.

Selon la lecture de leur hygromètre de marque GANN, le mur est considéré comme étant mouillé. (Voir photos 3 & 4).

En façade rue, le linteau de la baie de fenêtre présente une fissure récente (voir photo 4).



1.



2.



3.



4.

## 1.2. Au premier étage :

### 1.2.1. Grande pièce à rue :

Sous la chambre prédécrite, une grande pièce à rue. Il n'y a pas d'humidité, mais, le plafond présente en son miroir une fissure avec décollement de l'enduit. (Voir photo 5).



5.

### 1.2.2. En façade arrière, le mur mitoyen à usage privatif de l'immeuble de la partie défenderesse présente une forte trace d'humidité.

La partie défenderesse demande aux Experts de noter cette situation au motif que l'humidité de ce mur mitoyen pourrait se propager par capillarité aux décors de la salle à dîner située sous la toiture plateforme, ce que les Experts confirment. (Voir photo 6).



6.

## 1.3. Au rez-de-chaussée :

### 1.3.1. La salle à dîner en façade arrière :

En confirmation du point 1.2.2 ci-dessus, les Experts mesurent au mur mitoyen dans la salle à dîner en façade arrière un taux d'humidité variant de 87 à 95 digits.

Bien qu'il n'y ait pas de dégât apparent, le mur est mouillé. (Voir photos 7 & 8).



7.



8.

### 1.3.2. Le mur mitoyen cimenté au droit du jardin :

La partie demanderesse a fait réaliser un cimentage de propreté au droit du mur mitoyen en prolongation de la baie de fenêtre de la salle à diner.

Une tâche noire affecte ce cimentage. Selon le conseil technique des parties demanderesses, cette salissure auréolée noir était déjà visible avant l'incendie, et partant, serait due à une rupture de canalisation d'eau ayant provoqué un premier dégât des eaux. (Voir photo 9).



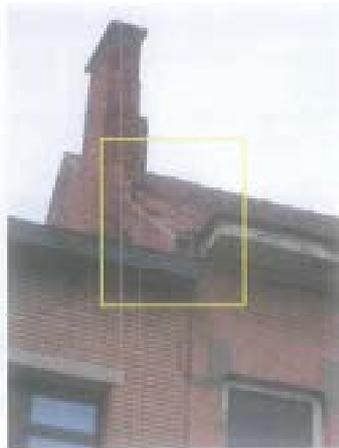
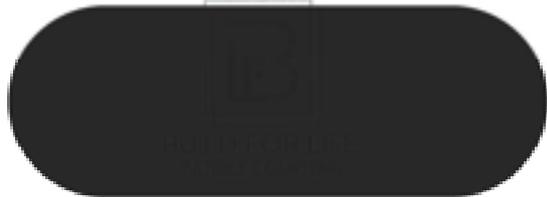
9.

## 2. Visite de l'immeuble de la partie défenderesse, Madame [redacted] et Madame [redacted] avenue Baron de Laveleye, 52 :

### 2.1. Façade avenue Baron de Laveleye 52 :

Voir photos 1 et 2 ci-avant.

En toiture, le long de la rive, des tuiles sont manquante. (Voir photo 10).



10.

À la suite de l'incendie, les fenêtres du second étage à rue n'existent plus. (Voir photos 1 & 2).

2.2. Façade arrière :

Au second étage, même constat. (Voir photo 11).



11.

2.3. Aperçu de l'état général de l'immeuble de la partie défenderesse :

2.3.1. Le rez-de-chaussée :

B  
12



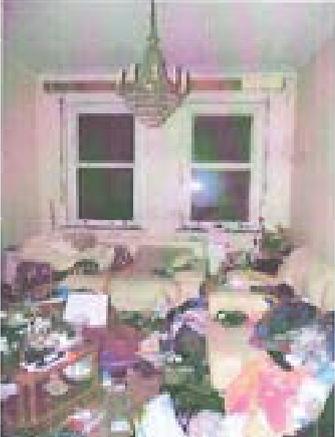
Hall.



Séjour.



Séjour.



Séjour.



Cuisine.



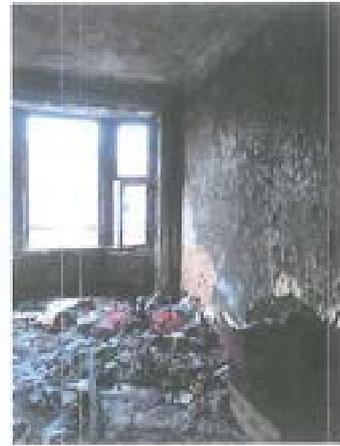
2.3.2. Au premier étage :



Chambre.



2.3.3. Au second étage, étage sinistré par l'incendie :



Chambre à rue.



Chambre en façade arrière.



Petite chambre à rue.

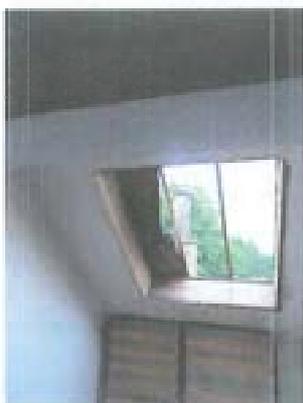


Salle de bain contigüe à l'immeuble de la partie demanderesse.

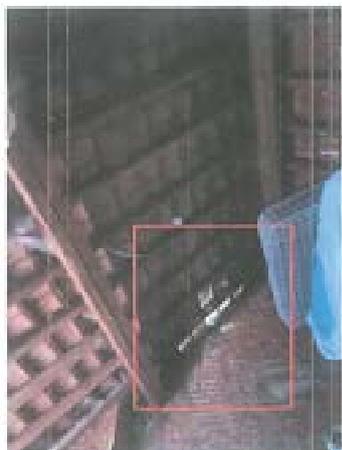


Cuisine du second étage.

2.3.4. Le grenier sous toiture :



Escalier vers grenier. Côté immeuble partie demanderesse, tabatière sans vitrage soumises aux pluies et intempéries.



12.

Vue de la toiture avec tuiles manquantes côté immeuble de la partie demanderesse.

De déterminer la cause desdits dommages et décrire de façon détaillée les travaux nécessaires à leur remise en état selon les règles de l'art et évaluer le coût et la durée de ces travaux ;

a) Les désordres occasionnés en l'immeuble des parties demanderesse :

1. La chambre à rue au second étage :

1.1. Cause du désordre :

Les désordres affectant le mur côté mitoyen sont dus à des infiltrations franches provenant de la toiture de la partie défenderesse.

Les Experts renvoient le Tribunal, les parties et leurs conseils aux photo 1 - 2 et 12 ci-dessus.

1.2. Travaux nécessaires à leur remise en état :

Il y a lieu de décaper les plafonnages qui n'adhèrent plus au support, de réaliser un nouveau plafonnage et une remise en peinture des murs et du plafond de la chambre.

1.3. Evaluation du coût et durée des travaux :

- Surface de la chambre : 4,32 x 3,71 avec une hauteur sous plafond de 3,046 m.
- Déménagement du mobilier : FF 150,00 € HTVA.
- Protection des sols : 4,32 x 3,71 = 16,00 m<sup>2</sup> x 12,50 € = 200,00 € HTVA.
- Décapage du mur mitoyen et du linteau en façade rue : 4 heures à 55,00 € = 220,00 € HTVA.
- Plafonnage partiel des deux murs : 6,00 m<sup>2</sup> x 45,00 € = 270,00 € HTVA.
- Remise en peinture du plafond : 16,00 m<sup>2</sup> x 19,00 € = 304,00 € HTVA.
- Remise en peinture des murs : (4,32 + 3,71) x 2 x 3,00 x 19,00 € = 915,42 € HTVA.
- Replis et nettoyage du local : 4 heures à 55,00 € = 220,00 € HTVA.
- Remise en place du mobilier : FF 150,00 € HTVA.

Total des travaux : 2.429,42 € HTVA.  
TVA 6% : 145,77 €.

**Total :** 2.575,19 €.

1.4. Durée des travaux de remise en état :

Tenant compte d'un temps de séchage nécessaire entre la mise en oeuvre des plafonnages et la peinture, les Experts estiment la durée des travaux à deux semaines.



## 2. La chambre parentale au second étage :

### 2.1. Cause du désordre :

Les désordres affectant le mur côté mitoyen sont dus à des infiltrations franches provenant de la toiture de la partie défenderesse.

Les Experts renvoient le Tribunal, les parties et leurs conseils aux photo 1 – 2 et 12 ci-dessus.

### 2.2. Travaux nécessaires à leur remise en état :

Il y a lieu de décaper les plafonnages qui n'adhèrent plus au support, de réaliser un nouveau plafonnage et une remise en peinture du plafond de la chambre.

### 2.3. Evaluation du coût et durée des travaux :

- Surface de la chambre : 4,32 x 3,80.
- Déménagement du mobilier : FF 150,00 € HTVA.
- Protection des sols : 4,32 x 3,80 = 16,40 m<sup>2</sup> x 12,50 € = 205,00 € HTVA.
- Remise en peinture du plafond : 16,40 m<sup>2</sup> x 19,00 € = 311,60 € HTVA.
- Replis et nettoyage du local : 4 heures à 55,00 € = 220,00 € HTVA.
- Remise en place du mobilier : FF 150,00 € HTVA.

Total des travaux : 1.036,60 € HTVA.  
TVA 6% : 62,20 €.

**Total :** **1.098,80 €.**

### 2.4. Durée des travaux de remises en état :

Une journée.

Remarque : Il est indispensable que l'étanchéité de la toiture de la partie défenderesse, ainsi que la fermeture des baies ouvertes ou sans vitrage à la suite de l'incendie soit assurée avant d'envisager une remise en état des décors.

## 3. La grande pièce à rue au premier étage :

### 3.1. Cause du désordre :

Les Experts estiment que la fissure et le décollement du plafonnage du miroir du plafond sont vraisemblablement dus à des chocs, ou chocs thermiques, ou encore dus à l'intervention du service des pompiers de la ville de Bruxelles.



3.2. Travaux nécessaires à leur remise en état :

Il y a lieu de décaper les plafonnages qui n'adhèrent plus au support, de réaliser un nouveau plafonnage et une remise en peinture du plafond de la chambre.

3.3. Evaluation du coût et durée des travaux :

- Surface de la chambre : 4,32 x 3,71.	
- Déménagement du mobilier : FF	150,00 € HTVA.
- Protection des sols : 4,32 x 3,71 = 16,00 m <sup>2</sup> x 12,50 € =	200,00 € HTVA.
- Décapage du plafond : 6,00 m <sup>2</sup> à 35,00 € =	210,00 € HTVA.
- Plafonnage partiel du : 6,00 m <sup>2</sup> x 45,00 € =	270,00 € HTVA.
- Remise en peinture du plafond : 16,00 m <sup>2</sup> x 19,00 € =	304,00 € HTVA.
- Replis et nettoyage du local : 4 heures à 55,00 € =	220,00 € HTVA.
- Remise en place du mobilier : FF	150,00 € HTVA.

Total des travaux :	1.504,00 € HTVA.
TVA 6% :	90,24 €.

**Total :** 1.594,24 €.

3.4. Durée des travaux de remise en état :

Tenant compte d'un temps de séchage nécessaire entre la mise en œuvre des plafonnages et la peinture, les Experts estiment la durée des travaux à deux semaines.

4. Au rez-de-chaussée :

Certes, si les Experts ont relevé la présence d'humidité, actuellement il n'y a pas de désordres.

Cimentage du mur mitoyen sali par une infiltration vraisemblablement due à une rupture de canalisation (voir supra).

4.1. Cause du désordre :

Compte tenu de l'état insalubre généralisé de l'immeuble de la partie défenderesse, les Experts ne peuvent donner d'explications de manière précise. Cependant, le conseil technique des demandeurs confirme dans sa note d'observations que cette salissure existait avant l'incendie, lors de son passage le 30 septembre 2019.

Il a été fait état, à l'occasion des deux réunions, d'un premier sinistre dégât des eaux dû à une rupture de canalisation, ce que les Experts n'ont pas pu constater vu l'état du bâtiment.

4.2. Travaux nécessaires à leur remise en état :

Il y a lieu de nettoyer le cimentage au Karcher base pression.

Le conseil technique des parties demanderesse fait état de la réfection des cimentages de protection, prévoyant un décapage et une nouvelle mise en œuvre du cimentage.

Les Experts ne peuvent pas partager cette analyse au motif que le cimentage adhère parfaitement au support et ne nécessite donc pas sa réfection.

Cependant, pour les Experts, afin de garantir une parfaite remise en état, les Experts préconisent une mise en peinture après nettoyage à la place de l'application d'un Siloxane.

4.3. Evaluation du coût et durée des travaux :

- Surface de la paroi : 6,00 x 4,00.
- Nettoyage du mur : 24,00 m<sup>2</sup> à 15,00 € = 360,00 € HTVA.
- Misc en œuvre d'une peinture respirante : 24,00 m<sup>2</sup> x 25,00 € = 600,00 € HTVA.

Total des travaux : 960,00 € HTVA.

TVA 6% : 57,60 €.

**Total : 1.017,60 €.**

4.4. Durée des travaux de remise en état : 2 jours

De décrire et évaluer le trouble de jouissance subis et à subir par les demandeurs comme à la suite des dommages subis dans leur immeuble ;

Pour les Experts, seule la chambre côté rue est actuellement inoccupable.

Dans ce type de quartier, et eu égard au parfait état de l'immeuble des parties demanderesse, tenant compte des locations habituelles de chambres (colocation) les Experts estiment un revenu locatif de la chambre équivalent à 15,00 € le m<sup>2</sup> par mois, soit un revenu locatif de 240,00 € par mois.

Tenant compte du premier dégât des eaux du 3 mai 2019, jusqu'au 20 novembre 2020 (date du courriel de [redacted] confirmant qu'un entrepreneur de sa cliente est intervenu sur site pour éradiquer les sources d'infiltrations), les Experts estiment un préjudice subi de 240,00 € x 18 mois soit la somme de 4.320,00 €.

Le préjudice à subir doit se calculer à partir du 3 août 2020 à la date de remise en état de la toiture et de la fermeture des châssis ouverts de l'immeuble de la partie défenderesse.

De répondre, pour le surplus, à toutes questions qui pourraient lui être posées par les parties avant de déposer son rapport ;

1. Dans sa note d'observation du 11 septembre 2020, [REDACTED] demande aux Experts de préciser les travaux d'urgence à prévoir en l'immeuble de la partie défenderesse en vue d'éradiquer autant que faire se peut les infiltrations en l'immeuble de ses clients.

Pour les Experts, il y a lieu de prévoir en urgence :

- En toiture versant rue, reposer les tuiles manquantes au droit de la cheminée.  
  
Pour ce faire, les Experts conseillent à l'entrepreneur de la partie défenderesse de clouer en tête les tuiles de rive de la toiture.
- Cimentier la rive de la toiture avec un ciment adjuvanté de résine époxy.
- En versant de toiture arrière, livrer et poser des panneaux en polycarbonate sur le lanterneau. Il y a lieu de prévoir la réfection des solins et contre-solins.
- En façade rue, refermer les baies de fenêtres du second étage (lieu sinistré par l'incendie) par des panneaux en multiplex marin de 18 mm cloués sur la face extérieure des châssis et étanchéisés par un joint souple type Soudal. Il faut prévoir le châssis de la salle de bain, et, les trois châssis formant la loggia de la chambre. (Voir photos 1 & 2).
- En façade arrière, refermer les baies de fenêtres du second étage par des panneaux en multiplex marin de 18 mm cloués sur la face extérieure des châssis et étanchéisés par un joint souple type Soudal. Il faut prévoir le châssis de la cuisine, et, les trois châssis sur balcon terrasse.
- En façade rue tout comme en façade arrière, assurer la mise en œuvre d'un solin d'étanchéité en plomb autour des souches des deux cheminées.

Par ailleurs, [REDACTED] souhaite que les Experts revoient leur estimation de remise en état du cimentage du mur mitoyen, son conseil technique estimant cet ouvrage au prix de 1.796,70 € TVAC.

Les Experts ne peuvent pas rejoindre l'analyse du conseil technique de [REDACTED] et maintiennent leur estimation. En vue d'éclairer le Tribunal, les parties et leurs conseils, les Experts doivent estimer la remise en état sur bas des prix usuels de la construction et non pas en fonction d'un devis transmis par l'une des parties.

2. Note d'observations de Maître [REDACTED] du 12 mars 2021 :

Maître [REDACTED] fait état d'une nouvelle infiltration affectant la chambre parentale en façade arrière, et, communique aux Experts deux photos illustrant ce nouveau dommage. (Voir photos 1 & 2 ci-après).

Les Experts précisent qu'à la demande de la partie demanderesse, ils n'ont pas eu l'occasion de se rendre sur les lieux pour préciser l'origine de ce nouveau dommage.

A ce stade, leur explication ne sera fondée que sur les examens antérieurs.

a. Constat :

Le plafond de la chambre à coucher des parents est impacté par une nouvelle infiltration. (Voir photos 1 & 2 ci-dessous).

Les Experts constatent que le nouveau dommage qui affecte le plafond de la chambre parentale se trouve proche du mur de refend au fond de la chambre, et, à +/- 1,00 m du mitoyen incriminé.

b. Cause possible du nouveau dommage :

Se basant sur les photos prises durant les deux réunions d'expertise, ainsi que sur Google Earth, les Experts constatent que le nouveau dommage se situe au niveau de l'étage sinistré par l'incendie en l'immeuble de la partie défenderesse, non loin du puits de lumière de la cage d'escalier de l'immeuble de la partie défenderesse, mais surtout au droit d'un conduit de cheminée (privatif à l'immeuble de la partie demanderesse). Voir rond jaune sur la vue aérienne Google Earth ci-après.

Pour les Experts, il peut s'agir soit d'une défectuosité du solin de la toiture de la partie demanderesse (voir flèche jaune sur la vue aérienne), soit de l'absence du solin au droit de la toiture de la partie défenderesse (voir flèche rouge sur la vue aérienne).

Dans son courrier du 12 mars 2021, [REDACTED] fait état des observations suivantes :

- « Par courrier du 24/11/2020 que vous avez adressé aux parties, vous écriviez notamment que « (...) l'absence de solin en plomb au droit de la souche de cheminée peut rapidement provoquer de nouvelles infiltrations (...) ». La possibilité de nouvelles infiltrations que vous avez pointée dès la fin du mois de novembre 2020 s'est donc malheureusement réalisée ».

Afin d'éclairer le Tribunal, les parties et leurs conseils, les Experts précisent que leurs observations au sujet du solin de cheminée visaient essentiellement la cheminée côté rue. Toutefois, il reste possible, mais les Experts n'ont pas pu l'examiner, que le solin de la cheminée arrière présente le même défaut.

- « Je vous invite dès lors à ajouter à la liste des travaux figurant en page 19 de votre avis provisoire qu'il est nécessaire que [REDACTED] pose un solin en plomb au droit de la souche de cheminée de son immeuble suivant les règles de l'art ».

Les Experts ont tenu compte de cette remarque, mais estiment devoir demander aux parties demanderesse de contrôler le solin en souche de cheminée au pied de leur toiture.

- « Comme j'ai déjà en l'occasion de vous l'écrire à de multiples reprises, même si vous n'avez pas pu effectuer directement des constatations concernant l'état des canalisations d'eau de l'immeuble de Madame [REDACTED] qui pour rappel n'est plus alimenté en eau depuis l'été 2020, mes clients souhaitent que vous émettiez des réserves sur ce point dans votre rapport. En effet, il ne peut pas être exclu que lorsque l'immeuble de Madame [REDACTED] sera à nouveau alimenté en eau de ville des fuites réapparaissent et provoquent de nouveaux dommages à l'immeuble de mes clients ».

Effectivement, pour les Experts, il s'agit de rester extrêmement prudent lors de la prochaine ouverture du compteur d'eau. Compte tenu de l'incendie qui a frappé l'immeuble en novembre 2019, et, deux périodes hivernales, il n'est pas à exclure que certains désordres affectent les alimentations en eau de l'immeuble de la partie défenderesse.

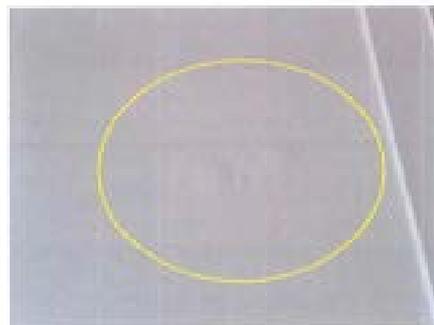
- « 1-Concernant l'évaluation des dégâts présents dans la chambre à rue au second étage de l'immeuble de mes clients, vous évaluez ceux-ci à 2.575,19 € (page 16 de votre avis provisoire). Il est nécessaire d'attirer l'attention du Tribunal sur le fait que ce montant a été arrêté au mois d'août 2020 et qu'il est susceptible de varier puisqu'une aggravation peut se produire tant qu'il n'a pas été remédié à la cause de ces dégâts ».

Avis des Experts,

Effectivement, vu l'état général de l'immeuble de la partie défenderesse, il n'est pas à exclure qu'une certaine aggravation des désordres se manifeste.

- Concernant le trouble de jouissance, les parties demanderesse estiment qu'il y a lieu de calculer le trouble de jouissance depuis le 3 mai 2019 à la date d'une réalisation complète par la partie défenderesse des travaux que les Experts estiment indispensables (voir page 19 ci-dessus).

Les Experts laissent au Tribunal le soin d'apprécier cette demande.



1 & 2



Le tout comme de droit, après avoir tenté la conciliation des parties ;

Les parties ne se sont pas accordées sur une proposition de transaction.

---

Terminant mon rapport d'expertise,  
« Je jure avoir accompli ma mission en honneur et conscience, avec exactitude et probité »  
Braine-le-Château, le 23 mars 2021.

[Redacted signature]

Annexe 1 : Relevé des frais et honoraires de l'expertise.

	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8	Date	Prestation	Q	PJ	Total	TVA 21%	Total TTC	
9	1	13-05-20 ouverture dossier	1	100,00 €	100,00 €	21,00 €	121,00 €	
10		lettre au Tribunal	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
11		lettre aux Avocats et parties - prise de convenances	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
12		frais de poste	2	1,21 €	2,42 €	0,51 €	2,93 €	
13	2	15-05-20 lettre à tous - convocation à la réunion d'installation	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
14		frais de poste	2	2,20 €	4,40 €	0,92 €	5,32 €	
15		frais de poste	1	1,01 €	1,01 €	0,21 €	1,22 €	
16	3	11-06-20 réunion d'installation	1,75	120,00 €	210,00 €	44,10 €	254,10 €	
17		déplacement ( 2 x 36 km)	72	1,40 €	100,80 €	21,17 €	121,97 €	
18	4	07-08-20 Rédaction des premiers préliminaires	4,5	120,00 €	540,00 €	113,40 €	653,40 €	
19		lettre aux parties et conseils	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
20		lettre au Tribunal	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
21		Frais de copie pour le Tribunal et la partie défenderesse défaillante	50	0,14 €	7,14 €	1,50 €	8,64 €	
22		Frais de poste recommandés	1	8,20 €	24,40 €	5,12 €	29,52 €	
23	5	24-09-20 lettre à tous - nouvelle offre de convenances	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
24		frais de poste -	1	1,21 €	1,21 €	0,25 €	1,46 €	
25	6	lettre à tous - convocation à la réunion du	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
26		frais de poste		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
27	7	22-10-20 Réunion avec Maître	0,25	120,00 €	90,00 €	18,90 €	108,90 €	
28		déplacement ( 2 x 36 km)	72	1,40 €	100,80 €	21,17 €	121,97 €	
29	9	26-10-20 Rédaction seconds préliminaires.	1,5	120,00 €	180,00 €	37,80 €	217,80 €	
30		lettre aux parties et conseils	1	25,00 €	25,00 €	5,25 €	30,25 €	
31	10	24-11-20 Avis technique des Experts suite à la demande de Maître	1	120,00 €	120,00 €	25,20 €	145,20 €	
32	11	07-03-21 Examen des adductions d'eau	1	120,00 €	120,00 €	25,20 €	145,20 €	
33	12	16-03-21 Rédaction de l'avis provisoire	2	120,00 €	240,00 €	50,40 €	290,40 €	
34		lettre aux parties et conseils	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
35		lettre au Tribunal	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
36		Frais de copie pour le Tribunal et la partie défenderesse défaillante	56	0,14 €	7,84 €	1,65 €	9,49 €	
37		Frais de poste	2	3,00 €	6,00 €	1,26 €	7,26 €	
38	13	23-03-21 d'expertise	1,75	120,00 €	210,00 €	44,10 €	254,10 €	
39		lettre aux parties et conseils	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
40		lettre au Tribunal	1	15,00 €	15,00 €	3,15 €	18,15 €	
41		frais de copie	150	0,14 €	21,00 €	4,41 €	25,41 €	
42		frais de poste envois recommandés	5	11,00 €	55,00 €	11,55 €	66,55 €	
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								
97								
98								
99								
100								
101								
102								
103								
104								
105								
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								
119								
120								
121								
122								
123								
124								
125								
126								
127								
128								
129								
130								
131								
132								
133								
134								
135								
136								
137								
138								
139								
140								
141								
142								
143								
144								
145								
146								
147								
148								
149								
150								
151								
152								
153								
154								
155								
156								
157								
158								
159								
160								
161								
162								
163								
164								
165								
166								
167								
168								
169								
170								
171								
172								
173								
174								
175								
176								
177								
178								
179								
180								
181								
182								
183								
184								
185								
186								
187								
188								
189								
190								
191								
192								
193								
194								
195								
196								
197								
198								
199								
200								
201								
202								
203								
204								
205								
206								
207								
208								
209								
210								
211								
212								
213								
214								
215								
216								
217								
218								
219								
220								
221								
222								
223								
224								
225								
226								
227								
228								
229								
230								
231								
232								
233								
234								
235								
236								
237								
238								
239								
240								
241								
242								
243								
244								
245								
246								
247								
248								
249								
250								
251								
252								
253								

Annexe 2 : Envoi aux parties et leurs conseils du rapport d'expertise.

