FLOCK Alain
Post - Voie des Champs Mêlés, 54.
Tél: 0032 495 53 40 16.
Mail: architecteflock@me.com
6717 ATTERT

Ingénieur civil architecte diplômé Ulg
Membre stagiaire au CEAB
Porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction Ulg
Inscrit au tableau de l'ordre de la province de Luxembourg
le 18 mai 2016

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'ARLON - N° 15/601/A - jugement du 04 novembre 2015
expertise judiciaire: Assoc. des Coprop. Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

RAPPORT D'EXPERTISE JUDICIAIRE
PREMIERS PRELIMINAIRES - RAPPORT DE VISITE

Association des copropriétaires Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

Rédigé suite au jugement rendu à l'audience du 04 novembre 2015 par la 8ème chambre civile à juge unique du Tribunal de première instance du Luxembourg, division Arlon - 15/226/A

En cause de: Association des copropriétaires de la résidence du Bois du Beynert
représentée par son syndic, Sprl Bureau Rossignol
Mme Digiacomo, Mr Pieroux, Mr Paso, Mr Fasbender, Mr Huys, Mr Kroell, Mr Antoine, Mme Thiry, Mme Lepiece,
partie demanderesse
Mr Detaille, Mr Wyard et Mme Mathieu
parties demanderesses en intervention volontaire
assistée par Maître Gavroy avocat
Mr Henri PONCIN architecte conseil technique

Contre: S.A. Habitat + Concept
partie défenderesse au principal, demanderesse en intervention et garantie
assistée par Maître Mignon, avocat

Société civile d'architectes Atelier D&R
partie défenderesse en intervention forcée et garantie
assistée par Maître Neyens, avocat
bureau Rigo

Sprl Balfroid-Magnée
partie défenderesse en intervention et garantie
assistée par Maître Davreux, avocat

Mr Sébastien Javaux
partie défenderesse en intervention et garantie
assisté par Maître Annet, avocate
bureau Lexa Liège sprl

Sprl Menuiserie Patrick Bouillot
partie défenderesse en intervention et garantie

FLOCK Alain
Post - Voie des Champs Mêlés, 54.
Tél: 0032 495 53 40 16.
Mail: architecteflock@me.com
6717 ATTERT

Ingénieur civil architecte diplômé Ulg
Membre stagiaire au CEAB
Porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction Ulg
Inscrit au tableau de l'ordre de la province de Luxembourg
le 18 mai 2016

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'ARLON - N° 15/601/A - jugement du 04 novembre 2015
expertise judiciaire: Assoc. des Coprop. Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

SOMMAIRE

1.PRELIMINAIRES
- **1.1. MISSION D'EXPERTISE**
- **1.2. CONVOCATION DES PARTIES**
- **1.3. COMPTE RENDU DES VISITES ET REUNIONS AVEC LES PARTIES**
- **1.4. ANALYSE DES PIECES DES DOSSIERS DES PARTIES ET COMMENTAIRES DE L'EXPERT**
- **1.5. ANALYSE DES PIECES TRANSMISES APRES LA TENUE DE LA REUNION**
- **1.6. POURSUITE DE LA MISSION**

2. AVIS PROVISOIRES
- **2.1. REPONSES DES PARTIES**
- **2.2. AVIS PROVISOIRE DE L'EXPERT**

3. RAPPORT DEFINITIF
- **3.1. REPONSES DES PARTIES**
- **3.2. REPONSE A LA MISSION DU TRIBUNAL ET CONCLUSION**
- **3.3. SERMENT**

FLOCK Alain
Post - Voie des Champs Mêlés, 54.
Tél: 0032 495 53 40 16.
Mail: architecteflock@me.com
6717 ATTERT

Ingénieur civil architecte diplômé Ulg
Membre stagiaire au CEAB
Porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction Ulg
Inscrit au tableau de l'ordre de la province de Luxembourg
le 18 mai 2016

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'ARLON - N° 15/601/A - jugement du 04 novembre 2015
expertise judiciaire: Assoc. des Coprop. Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

---

1. PRELIMINAIRES

1.1. MISSION D'EXPERTISE

Je soussigné FLOCK Alain, Expert, porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction délivré par l'Ulg, désigné par le Tribunal de Première Instance d'Arlon, déclare avoir pris acte et accepté la mission ci-après:

- *1) prendre connaissance du dossier de la procédure, du rapport du conseiller technique des demandeurs, Monsieur Henri Poncin, des dossiers inventoriés en ce compris toutes les correspondances échangées entre les intervenants, à fournir par les parties au plus tard huit jours avant le début des travaux et des réquisitions que celles-ci pourront lui transmettre*

- *2) faire connaître au tribunal, dans les quinze jours de la notification de la consignation de la provision les lieu, jour et heure du début de ses travaux*

- *3) se rendre sur les lieux, à 6700 Freylange, rue Nouvelle, 46, après y avoir convoqué les parties*

- *4) donner connaissance au tribunal, dans les 8 jours de la tenue de la première réunion d'expertise, les dates:*
  - *des vacations d'investigations*
  - *de la communication aux parties et du dépôt au greffe de son avis provisoire*
  - *de la date ultime pour les observations des parties sur cet avis provisoire*
  - *de la date de la réunion de conciliation et à défaut de conciliation, de la date du dépôt du rapport définitif qui ne pourra excéder le délai fixé ci dessous*

- *5) adresser copie au juge, aux parties et aux conseils, des rapports des réunions qu'il organise*

- *6) de décrire l'ensemble des désordres, notamment ceux liés à l'humidité, qui affecterait l'immeuble litigieux en précisant quelle(s) partie(s) à la cause a procédé aux travaux pour lesquels des manquements par rapport aux règles de l'art, ont été constatés*

- *7) d'en déterminer les causes éventuelles, notamment au niveau de vices de la conception ou de l'exécution*

- *8) décrire le cas échéant les inachèvements, désordres, vices et malfaçons affectant l'immeuble des parties demanderesses et de manière générale les manquements contractuels imputables à la société défenderesse*

- *9) évaluer le coût des remèdes à apporter, les délais nécessaires à leur exécution, et l'éventuel trouble de jouissance des copropriétaires*

- *10) de dresser un projet de compte entre les parties et essayer, sur cette base, de concilier si faire se peut*

- *11) répondre à toutes les questions et remarques utiles des parties*

- *12) donner connaissance de ses constatations et de son avis provisoire aux parties et acter leurs observations*

- *13) de tout faire rapport écrit, serment prêté conformément à la loi, dans le plus bref délai possible et en tout cas dans un délai de huit mois à dater de la consignation de la provision au greffe*

1.2. CONVOCATION DES PARTIES

Les parties ont été régulièrement convoquées le 11 janvier 2016 pour une première réunion le lundi 08 février à 15h00:

- la Société Civile d'architectes Atelier D&R, la sprl Balfroid- Magnée et la sprl Menuiserie Patrick Bouillot par recommandé
- La sprl Bureau Rossignol, Mme Digiacomo, Mr Pieroux, Mr Paso, Mr Fasbender, Mr Huys, Mr Kroell, Mr Antoine, Mme Thiry, Mme Lepiece**,** Mr Javaux, Mr Detaille et la S.A Habitat + Concept par simple lettre, dispensé de recommandé
- Les Conseils, le même jour, par courriel et simple lettre
- Le Tribunal, Mr Poncin, le bureau Rigo et le bureau Lexa Liege sprl le même jour, par simple lettre

En raison du nombre important de de participants à la réunion, une première partie de réunion pour entendre l'exposé des parties se déroule dans les locaux de l'hotel Best Western Arlux, une seconde partie de réunion concerne la visite des lieux.

La réunion débute à 15h00

Partie demanderesse, sont présents
Association des copropriétaires de la résidence du bois du Beynert, Sprl Bureau Rossignol représenté par Mr Alex ROSSIGNOL et Mme Julie BOULANGER
Mme Loredana DIGIACOMO, Mr Noel FASBENDER, Mr Ludovic HUYS, Mr Yvan ANTOINE (pour Maxime ANTOINE), Mr Xavier WYARD, Mr FRANSONET (pour Catherine MATHIEU)
Maître Frédéric GAVROY avocat
Mr Henri PONCIN architecte

Partie défenderesse au principal, demanderesse en intervention et garantie
SA HABITAT+CONCEPT représentée par Mr PIRON
Maître Alexandre MIGNON avocat

Partie défenderesse en intervention forcée et garantie
Société Civile d'architectes ATELIER D&R représentée par Mrs RIGAUX et DUSSART
Maître Pierre NEYENS avocat
Bureau RIGO représenté par Mme Véronique PARMENTIER

Partie défenderesse en intervention et garantie
Sprl BALFROID-MAGNEE représentée par Mr BALFROID
Maître Patrick DAVREUX avocat

Partie défenderesse en intervention et garantie
Maître Christine GRESSE avocate
Bureau Lexa Liège sprl représenté par Mr Philippe DUSSART

Partie défenderesse en intervention et garantie
Sprl Menuiserie Patrick BOUILLOT représentée par Mr BOUILLOT

Expert judiciaire présent: alain FLOCK

1.3. COMPTE RENDU DE LA VISITE ET RÉUNION AVEC LES PARTIES.

1.3.1. Préambule.

A) PROCÉDURE:

- afin de maintenir le caractère contradictoire de l'expertise, l'expert demande que les parties ne le contactent pas directement, ni par e-mail, ni par fax, ni par téléphone: les parties doivent obligatoirement passer par leur conseil juridique pour toute communication qu'ils désirent transmettre à l'expert .
  Ainsi chaque conseil juridique communiquera avec l'expert par écrit (mail ou courrier) en transmettant systématiquement copie des courriers et/ou des pièces aux conseils des parties adverses.
- Courriers envoyés par l'expert: dispenses de recommandé pour l'ensemble des envois, y compris avis provisoire et rapport définitif.
- Courriers envoyés par l'expert: envoi simultané aux avocats et aux conseils techniques.
- Communication par mail avec les conseils juridiques et techniques est souhaitée par l'expert en utilisant les adresses:

Maître Frédéric GAVROY:	f.gavroy@luxjuris.be
Maître Alexandre MIGNON:	a.mignon@avocat.be
Maître Pierre NEYENS:	p.neyens@avocat.be
Maître Patrick DAVREUX:	p.davreux@avocat.be
Maître Danielle ANNET:	d.annet2@avocat.be
Mr Henri PONCIN:	poncin.henri@poncin-henri.be
Bureau RIGO:	info@jmrigo.be
Bureau LEXA LIEGE sprl:	bureau@lexa-liege.be
Expert:	architecteflock@me.com

- L'expert pourra revenir seul ou accompagné des professionnels lors de visites purement techniques après en avoir préalablement averti les conseils juridiques par courriel.

B) DOSSIER DES PARTIES:

B1) Partie demanderesse association des copropriétaires Résidence du Bous du Beynert
Me Gavroy a transmis par courrier du 17 novembre 2015 copie de son dossier composé de 11 pièces.

Me Gavroy a transmis par courrier du 08 décembre 2015 la requête en intervention volontaire de Mr Antoine Detaille (jugement du 20 janvier 2016)

Me Gavroy a transmis par courrier du 21 janvier 2016 la requête en intervention volontaire de Mr Xavier Wyard

Me Gavroy a transmis par courrier du 27 janvier 2016 la requête en intervention volontaire de Mme Catherine Mathieu

B2) Partie défenderesse S.A. Habitat + Concept
Me Mignon dépose en réunion copie d'un pv manuscrit établi le 04 mars 2014

B3) Partie défenderesse Société Civile d'architectes Atelier D&R
Me Neyens a transmis par courrier du 18 décembre2015 copie de ses conclusions développées devant le tribunal de première instance du Luxembourg.
Me Neyens annonce en réunion qu'il transmettra copie du contrat d'architecture.

B4) Partie défenderesse Sprl Balfroid-Magnée
Aucune pièce transmise.

B5) Partie défenderesse Sébastien JAVAUX
Aucune pièce transmise.

B6) Partie défenderesse Sprl Menuiserie Patrick Bouillot
Aucune pièce transmise.

C) ACOMPTE

Le greffe a informé l'expert par courrier du 25 novembre 2015 du versement en date du 24 novembre 2015 de la provision par la partie association des des copropriétaires résidence du Bous du Beynert.

D) DELAIS

La mission qui a été confiée à l'expert prévoit le dépôt du rapport écrit final dans les huit mois à dater de la consignation de la provision soit pour le 24 juillet 2016.

Les parties auront au minimum 3 semaines pour communiquer leurs éventuelles observations sur les préliminaires de l'expert.

E) FRAIS D'EXPERTISE

Les montants sont a majorer de la TVA en vigueur soit 21% actuellement
Ouverture du dossier: 75,00€
Tarif horaire de l'expert: 75,00€
Frais de déplacement: 1,40€ temps de trajet inclus
Dactylographie document A4: 3,5€ page
Photocopie ou impression document A4 noir et blanc: 0,60€
Photocopie ou impression document A4 couleur (photo): 1,00€
Traitement et envoi courriel: 1,46€
Frais de timbres et recommandes: frais réel majoré de 10%

F) LECTURE DE LA MISSION

L'expert donne lecture de la mission.

1.3.3. Exposés des parties (résumé)**.**

Me Gavroy - il a 3 observations
- premièrement sur les parties il y a:
  1) l'association des propriétaires et les propriétaires privatifs
  2) Habitat+Concept S.A., société de promotion immobilière qui est la seule avec laquelle il existe une relation contractuelle et qui a appelé d'autres intervenants à la cause
  3) Habitat+Concept S.A. a précédemment confirmé vouloir trouver les solutions au litige
- deuxièmement les rétroactes

  Il y a eu plusieurs tentatives de résoudre les problèmes et plusieurs réunions ont eu lieu sur site et dans les locaux de l'Arlux.

  Il existe un document manuscrit faisant état du résultat de ces réunions établi le 04 mars 2014 et des propositions précises ont été émises.

  Les problèmes sont admis.
- troisièmement les raisons de la procédure

  Le bureau d'architectes a établi un descriptif d'interventions mais les architectes considèrent cette intervention comme un complément de mission.

  Il est à noter que les propositions de remises en ordre sont bonnes mais il n'y aura pas d'accord sur les imputations financières

  Depuis lors "on tourne en rond"

Me Gavroy précise les attentes:
- voir si les constats et les propositions suffisent ou pas
- urgence à intervenir
- les dégradations continuent sur site
- appartement de Mr Fasbinder subit toujours des infiltrations d'où inoccupation et frais

- appartement de Mme Lepièce, celle ci précise dans un courriel de décembre 2015 que de l'eau s'écoule le long d'un fils électrique.
- impatience des propriétaires de voir effectuer les remises en ordre
- réfections à faire et indemnisations à chiffrer.

Mr Poncin

- a établi son premier rapport en 2013, soit il y a 3ans
- Habitat+Concept S.A. a fourni un premier dossier de remise en ordre le 04 juillet 2014
- s'en refaire aux nombreuses photos
- il ne veut pas de simples réparations mais les propriétaires sont en droit d'attendre d'être en possession d'un bien correct.
- souligne la bonne collaboration entre les parties et les relations cordiales avec l'architecte.
- il y a un désaccord notamment sur le crépi, sur la fixation des balcons,...
- tout est sous réserve de ce que l'on ne pouvait pas voir lors des précédentes réunions sur place.

Expert:

prend note de l'accord de Mr Poncin sur ce qui a été précédemment acquis entre les parties.

Me Mignon

- dépose le document commun établi le 04 mars 2014
- est d'accord sur le lien contractuel: promotion immobilière avec sous traitance
- rappelle la bonne volonté des parties et le fait qu'il a été établi un plan d'intervention
- cela n'a pas abouti dans un premier temps car l'architecte voulait travailler sur base d'un nouveau contrat
- il y a accord sur les points soulevés dans le rapport du 04 mars 2014, les points postérieurs sont à discuter
- lors de l'accord du 04 mars 2014 son client assumait le coût et les travaux, ce n'est plus le cas dans le cadre de la procédure en cours.
- demande d'être attentif au point 6 de la mission en raison de l'appel en garantie

Expert:

demande que le contrat d'architecture lui soit transmis

Me Neyens

- la société civile d'architectes Atelier D&R a repris la mission en cours par contrat du 04 juillet 2008 alors que la convention avait déjà été établie avec entre le Maître de l'Ouvrage et l'entreprise.

- son contrat prévoit la mission du contrôle des travaux jusqu'au gros oeuvre fermé et la conception ne lui incombe pas.
- la mission administrative de la demande d'urbanisme a été réalisée par Mr Poncin
- l'implantation du bâtiment a été effectuée avant le début de l'intervention de l'atelier D&R par Mr Poncin
- le document du 04 mars 2014 a été établi en absence du bureau d'architectes et ne lui est pas opposable
- l'atelier D&R a été contacté après cette réunion pour aider, il a demandé un nouveau contrat de mission car sa mission de suivi du gros oeuvre fermé était terminée
- le travail effectué n'a pas été rémunéré

Mme Parmentier

- ce travail a été réalisé a titre gratuit et le bureau d'architecte n'a jamais fait blocage
- aucune faute n'est portée dans le chef du bureau d'architectes

Me Davreux

- sont client a été chargé du gros oeuvre, toiture et plafonnage
- travaux de août 2008 à avril 2010
- courrier a été envoyé pour dénoncer des infiltrations
- des réparations ont eu lieu en 2012
- plus aucune intervention jusque la réunion de mars 2014
- il y avait accord sur la mise en ordre des infiltrations en sous sol, des plateformes des appartements et des balcons suivant le descriptif établi par les architectes
- puisqu'il était d'accord a l'époque il n'assume pas les dégâts survenus postérieurement
- est d'accord pour assumer la réparation en nature

Me Gresse

- les travaux de son client concernent les bardages
- n'a pas reçu de documents contractuels
- n'était pas présent à la réunion du 04 mars 2014

Mr Bouillot

est d'accord de réparer ce qu'on lui dit de réparer

Mr Poncin

- précise à Me Neyens qu'il a obtenu l'accord de l'ordre des architectes pour effectuer la mission de conseiller technique qu'il assume actuellement.
- il a établi la demande de permis d'urbanisme pour un autre client qui a décidé de ne pas poursuivre le projet.

- il a assumé la mission jusqu'à la délivrance du permis d'urbanisme, il n'a établi aucun métré, aucun plan d'exécution, aucun cahier des charges et n'a procédé à aucun appel d'offres.
- signale qu'il existe des problèmes complémentaires découverts notamment en termes de sécurité incendie
- dispose d'un rapport de thermographie complet
- rappelle qu'à de jours il n'a pas été effectué de sondages, démolitions,...

Mr Balfroid - a établi les métrés et un devis détaillé

Atelier D&R - dispose des pv de réunion établis lors du suivi de chantier.

1.3.4. Visite des lieux (résumé)**.**

La réunion se poursuit par la visite des lieux.
En raison du nombre important de personnes à la réunion, la visite des lieux consiste en une simple prise de connaissance des problèmes, les photos ci après sont prises pour simple information.
Des visites techniques devront être programmées afin d'effectuer un examen plus complet dans chaque appartement concerné.

Entrée d'eau sur linteau fenêtre

Entrée d'eau au niveau d'un luminaire

Présence d'humidité dans les murs de façade

Humidité dans salle de bain

Luminaire retiré pour cause d'infiltration

Humidité en caves

FLOCK Alain
Post - Voie des Champs Mêlés, 54.
Tél: 0032 495 53 40 16.
Mail: architecteflock@me.com
6717 ATTERT

Ingénieur civil architecte diplômé Ulg
Membre stagiaire au CEAB
Porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction Ulg
Inscrit au tableau de l'ordre de la province de Luxembourg
le 18 mai 2016

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'ARLON - N° 15/601/A - jugement du 04 novembre 2015
expertise judiciaire: Assoc. des Coprop. Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

FLOCK Alain
Post - Voie des Champs Mêlés, 54.
Tél: 0032 495 53 40 16.
Mail: architecteflock@me.com
6717 ATTERT

Ingénieur civil architecte diplômé Ulg
Membre stagiaire au CEAB
Porteur du certificat en expertise judiciaire de la construction Ulg
Inscrit au tableau de l'ordre de la province de Luxembourg
le 18 mai 2016

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE D'ARLON - N° 15/601/A - jugement du 04 novembre 2015
expertise judiciaire: Assoc. des Coprop. Résidence du Bois du Beynert c/ Habitat + Concept S.A.

Photos extérieur bâtiment

1.4. ENUMERATION ET ANALYSE DES PIECES DES DOSSIERS DES PARTIES.

1.4.1. Partie demanderesse association des copropriétaires Residence du Bois du Beynert

Dossier de Me gavroy transmis par courrier le 17 novembre 2015 un dossier comprenant 11 documents

1) rapport et avis de Mr Poncin du 17/06/2013

Commentaire de l'expert:
Les désordres dénoncés par Monsieur Poncin sont toujours présents et visibles, voir documents photographiques ci avant.
Il est acté dans le pv du 04 mars 2014: "*...chacun admet la réalité des désordres dénoncés par Monsieur Poncin dans son rapport du 17/06/2013 et explicités sur place".*
Ce pv est signé par les représentants des sociétés Habitat+Concept S.A., Sprl Balfroid-Magnée et Sprl Patrick Bouillot.

2) rapport du 04/07/2014

Commentaire de l'expert:
Sont présents à cette réunion les représentants des sociétés Habitat+Concept S.A., Sprl Balfroid-Magnée, Sprl Patrick Bouillot, Mr Javaux et Mr Rigaux (architecte).
Ce pv fait état de propositions de diverses investigations à réaliser et d'un document à établir par Habitat+Concept S.A. avec le concours de l'architecte pour expliciter avec détails et poste par poste les intentions quant à la réhabilitation qui s'impose.
Ce document est demandé pour être produit à l'Assemblée Générale de la copropriété fixée au 19/08/2014.

3) proposition d'intervention de l'architecte du promoteur

Commentaire de l'expert:
Dans ce document établi par l'atelier D&R (architectes) daté du 04 septembre 2014 l'expert relève au point "préalable" page 4:
- "*une convention est signée entre les architectes d'une part et la copropriété et habitat+ d'autre part, en vue de fixer les modalités de cette nouvelle mission".*
- *"les solutions préconisées ont été concertées par les différentes parties (l'architecte, le promoteur, l'entrepreneur et l'expert représentant la copropriété) lors de la réunion technique du jeudi 28/08/2014".*

Le document établi reprend les travaux à réaliser par entreprise concernée ainsi qu'un délais d'exécution.
Divers croquis explicitant la réalisation sont joints

4) mise en demeure du 30/12/2013

Commentaire de l'expert:
Pour info

5) rapport de Mr Poncin du 13/08/2014

Commentaire de l'expert:

Ce courriel fait référence à un document établi par Monsieur Rigaux et transmis à Monsieur Poncin en date du 17/07/2014.

Ce document n'est pas présent au dossier et antérieur au document repris au point 3 ci-avant.

Il n'est pas possible d'établir un recollement et de vérifier si toutes les remarques de Monsieur Poncin ont été prises en compte dans le document du 04 septembre 2014.

Il reste par contre d'actualité que comme l'indique Monsieur Poncin: "*...que les réalisations constructives se rapportant aux travaux de réhabilitation ne pourront être définies au mieux que lorsque l'on aura eu connaissance… des bases mises à nu… du /des support(s) et / ou assimilé(e)s."*

6) lettre de Me Gavroy du 09/12/2014

Commentaire de l'expert:

Pour info, voir lettre de Me Mignon, document 7)

7) lettre de Me Mignon du 18/12/2014

Commentaire de l'expert:

Me Mignon indique que la société Habitat+Concet S.A. "…c*onfirme de manière officielle la prise en charge de la résolution des désordres tels que constatés de manière incontestable par Monsieur Poncin et elle-même".*

Me Mignon souhaite l'organisation d'une nouvelle réunion entre les parties.

8) proposition architecte du promoteur du 09/03/2015

Commentaire de l'expert:

L'expert relève qu'il n'est plus fait mention d'un nouveau mandat à confier au bureau d'architectes.

Au point de vue technique ce document complète celui établi le 04 septembre 2014 en ce qu'il:

- précise le poste installation de chantier et calendrier
- complète le descriptif des travaux de réfections des balcons en porte à faux
- complète le descriptif des garde corps par une proposition de modification chiffrée par l'entreprise
- ajoute un descriptif sur les travaux de réfection des crépis
- ajoute un point sur les remises en état des murs et plafonds intérieurs
- ajoute un point "planning des travaux"
- ajoute un paragraphe "dispositions finales"

Aucune annexe reprenant les croquis de réalisation n'est jointe au document remis à l'expert.

9) procès verbal de l'association des copropriétaires du 12/05/2015

Commentaire de l'expert:
Il est fait état dans ce pv d'un courrier adressé par Me Gavroy en date du 20 mars dernier en réponse à Me Mignon, ce courrier ne fait pas partie des documents remis à l'expert.
Ce pv reprend les raisons, explicitées par Monsieur Poncin, du refus par l'Assemblée Générale des propositions émises par la société Habitat+Concept S.A. et de la décision d'introduire l'action en justice.
Il est également indiqué que *"Mr Poncin propose que tous les copropriétaires fassent la démarche de demander différents devis en fonction des travaux à effectuer pour les parties privatives de leur appartement, pièce par pièce"*. L'expert souhaite disposer des devis qui auraient été établis.

10) attestation d'acte notarié de Me Marcotty

Commentaire de l'expert:
Pour info

11) attestation d'acte notarié de Me Delmée

Commentaire de l'expert:
Pour info

Courriers de Me Gavroy 08 décembre 2015, 21 et 27 janvier 2016

Commentaire de l'expert:
Pour info

1.4.2. Partie défenderesse S.A. Habitat + Concept

Me Mignon dépose en réunion copie du pv établi le 04 mars 2014

Commentaire de l'expert:
Pour info, commenté ci avant.

1.4.3. Partie défenderesse Société Civile d'architectes Atelier D&R

Me Neyens a transmis par courrier du 18 décembre2015 copie de ses conclusions développées devant le tribunal de première instance du Luxembourg.

Commentaire de l'expert:
Pour info

1.4.4. Partie défenderesse Sprl Balfroid-Magnée

Aucune pièce transmise.

1.4.5. Partie défenderesse Sébastien JAVAUX

Aucune pièce transmise.

1.4.6. Partie défenderesse Sprl Menuiserie Patrick Bouillot

Aucune pièce transmise.

1.5. ANALYSE DES PIECES DES DOSSIERS DES PARTIES TRANSMISES APRES LA TENUE DE LA REUNION.

Partie défenderesse Société Civile d'architectes Atelier D&R

Me Neyens a transmis par courrier du 09 février 2016 un dossier comprenant 18 documents

1) copie des documents du permis d'urbanisme dressés par l'architecte Henri Poncin en juin 2007 ainsi que copie de la preuve de la délivrance du permis d'urbanisme en date du 26 mars 2008 par la ville d'Arlon.

Commentaire de l'expert:
Pour info

2) copie de la preuve de l'implantation du bâtiment dressée par l'architecte Henri Poncin, suivant dossier"implantation" et plans datés du 11 juin 2008 signés par l'architecte Henri Poncin

Commentaire de l'expert:
Pour info

3) copie de la convention architecte-maître de l'ouvrage signée entre la sprl Atelier D&R et la S.A. Habitat+ Concept en date du 04 juillet 2008.

Commentaire de l'expert:
- objet du contrat: l'expert relève que le contrat signé en date du 04/07/2008 fait encore mention de la norme déontologique n°2 qui a été retirée par l'Ordre des Architectes le 21 novembre 2003 et à laquelle les architectes ne peuvent plus faire référence.
- il est stipulé page 2 du contrat: *il est expressément convenu, dans le cadre de la présente convention, que la mission de l'architecte se limite à … la mise à jour des plans conçus par le bureau Poncin en vue de rendre les plans prêts pour exécution.*
- la mission est partielle et indiquée comme limitée au suivi du chantier du gros-oeuvre fermé.
- honoraires: il est précisé au contrat, article 9 honoraires: *"les honoraires de l'architecte sont fixés:… en régie au même tarif horaire pour toutes prestations de bureau et de dessin ou de métré (plans modificatifs, détails techniques,…)"*

4) copie du rapport de chantier du 20 août 2008.

Commentaire de l'expert:
Il y est indiqué que l'architecte rencontre l'ingénieur pour mettre au point certains détails et notamment le calcul du ferraillage des balcons en béton.

5) copie du rapport de chantier du 28 août 2008.

Commentaire de l'expert:
Idem concernant les balcons

6) copie du rapport de chantier du 05 septembre 2008.

Commentaire de l'expert:
Il est précisé "*pour la zone pré-dalle + balcons, les armatures à coupure thermique seront placées en attente et les balcons seront coulés lors de la réalisation du parement.*

7) copie du rapport de chantier du 03 octobre 2008.

Commentaire de l'expert:
Il est précisé "*voir si nécessité de soubassement d'une autre teinte pour le crépi là ou il n'y a pas de pierre"*

8) copie du rapport de chantier du 24 octobre 2008.

Commentaire de l'expert:
Pour info

9) copie du rapport de chantier du 21 novembre 2008.

Commentaire de l'expert:
Il est précisé "*le balcon du 1er étage droite doit être desservi par une porte fenêtre, or une allège a été maçonnée, il faudra disquer la maçonnerie à cet endroit"*
Quid membrane d'étanchéité?

10) copie du rapport de chantier du 26 mars 2009.
11) copie du rapport de chantier du 03 avril 2009.
12) copie du rapport de chantier du 10 avril 2009.
13) copie du rapport de chantier du 24 avril 2009.

Commentaire de l'expert:
Pour info

14) copie du rapport de chantier du 12 mai 2009.

Commentaire de l'expert:
Il est précisé
- *"les balcons seront coulés sur place au fur et à mesure de l'avancement des parements, ils seront laissés bruts de décoffrage afin de permettre l'accroche d'un crépi"*
- *"des bavettes en diba seront posées aux linteaux des fenêtres",* elles ne sont donc pas encastrées dans le parement intérieur?

15) copie du rapport de chantier du 12 juin 2009.

Commentaire de l'expert:
Il est précisé
- *"pour le double mur courbe en façade avant droite: un PS de 4 cm sera placé dans la coulisse… ! de l'enfoncer jusqu'au niveau 0.00 (pour l'instant le mur creux est vide).* Continuité, mise en place contre parement intérieur et respect de la coulisse, raccords entre panneaux?
- "*concernant les balcons, l'entrepreneur propose de maçonner une petite rehausse…"*

16) copie du rapport de chantier du 19 juin 2009.

Commentaire de l'expert:
Pour info

17) dossier photographique du suivi de l'exécution du mois d'août 2008 jusqu'au mois de juin 2009.

Commentaire de l'expert:
Pour confirmation de la mise en place des diba au fenêtres en même temps que la réalisation du parement extérieur.

18) plans d'exécution.

Commentaire de l'expert:
Les plans sont datés "édition du 14/08/2008".
Deux coupes transversales figurent au dossier, elles ne reprennent pas d'indication sur les membranes d'étanchéité à prévoir.

1.6. POURSUITE DE LA MISSION

L'expert constate que suite aux diverses réunions qui se sont déroulées entre parties avant la mise en route de la procédure judiciaire:
- les désordres constatés ne sont pas remis en cause
- le mode opératoire destiné aux investigations à réaliser est convenu
- le descriptif des remises en ordre a été établi pour autant que les investigations à entreprendre ne nécessitent pas de le modifier.

En cela les documents qui ont été établis répondent partiellement aux questions 6, 7, 8 et 9 auxquelles doit répondre l'expert.

Suivant le rapport de l'Assemblée Générale des propriétaires du 12 mai 2015, il ressort que la décision d'introduire l'action en justice résulte en partie de la lenteur de réaction des entreprises mais surtout des conditions financières et l'imputation financière des travaux à réaliser telles que prévues aux derniers documents de la société Habitat+Concept S.A.

En fonction des travaux à réaliser en priorité, à savoir la mise ordre de l'appartement A4 appartenant à Mr Fasbender, une première réunion technique en présence de Mr Poncin, de la société Habitat+Concept et de l'architecte sera programmée lors de laquelle l'entreprise Balfroid-Magnée effectuera le démontage complet du plancher en bois exotique de la toiture terrasse du second étage.
La société Balfroid-Magnée se munira également du matériel nécessaire afin de pouvoir effectuer la mise sous eau de cette plateforme et des sondages au droit de l'étanchéité qui devra être directement réparée en fin d'investigation.
Ces investigations auront pour but d'effectuer le diagnostic sur les entrées d'eau constatées et de confirmer le mode opératoire de mise en ordre.
Les couvre mur et garde corps seront également examinés lors de cette réunion.
L'entreprise procèdera de même pour la dépose du revêtement en bois du balcon de l'appartement A5.
L'accès aux appartements A4, A5 et A7 est indispensable pour cette réunion.

L'expert demande qu'il lui soit transmis:
- le rapport de thermographie
- le devis des réparations intérieures qui auraient été collationnés par les propriétaires conformément à la demande de Monsieur Poncin.

Terminé à Post le 24 mai 2016.

A Flock