

Anne Marie GALLER

rue Obecq, 42

B 1410 Waterloo

☎ -(32) (0)2.354.51.17 fax : (32) (0)2.351.12.05

e-mail : am.galler@scarlet.be

ingénieur civil Architecte

Médiatrice agréée en matières civiles et commerciales

expert ir.architecte c.e.a.b

collège des experts architectes de Belgique

gsm 0475.29.55.13

1304-02

Waterloo, le 02 mai 2013

Mme Anita BERGLING

rue De MOT, 22

1040 ETTERBEEK

Lettre circulaire

Destinataires par mail + par recommandé à Mme Bergling et à SA INCORPORE

ACP Résidence DE MOT GESTIMASS SCRL	avenue du Martin-Pêcheur, 19 bte 14	1170 BRUXELLES	info@gestimass.be
Me Laurent VERBRAKEN	rue DEFACQZ, 78	1060 BRUXELLES	laurent.verbraken@cew-law.be
SA INCORPORE	rue De MOT, 20-22	1040 ETTERBEEK	yannike2009@hotmail.fr
Mme Anita BERGLING	rue De MOT, 22	1040 ETTERBEEK	yannike2009@hotmail.fr

CONCERNE : Tribunal de 1^{ère} INSTANCE de BRUXELLES 74^{ème} CHAMBRE

RG n° 2011/5214/A rép. 13/2785

Association des Copropriétaires de la Résidence DE MOT c/ la SA INCORPORE et c/

Mme Bergling

Ns Réf. 1304/130502/02

Vs réf :

Madame, Monsieur, Cher Maître,

Je vous prie de trouver ci-joint copie de la première partie de mes préliminaires pages 1 à 16 ainsi que ma note de frais et honoraires. Je vous en souhaite bonne réception ;
Copie est adressée au Tribunal.

Les documents reçus unilatéralement de Mme Bergling lors de la réunion du 23/04 sont joints sous forme de PDF et pourront être imprimés, le cas échéant. Ils lui seront remis en audience en date du 31 mai à 14 heures.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, Cher Maître, l'expression de mes sentiments distingués.



Ir. AM GALLER

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214/A
Repert . n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80

IBAN BE47 3100 9078 1780

1304/1de1

21/5

Anne Marie GALLER

rue Obecq, 42
B 1410 Waterloo

ingénieur civil Architecte

Médiatrice agréée en matières civiles et commerciales

expert ir.architecte c.e.a.b

collège des experts architectes de Belgique

☎ -(32) (0)2.354.51.17 fax : (32) (0)2.351.12.05 gsm 0475.29.55.13 e-mail : am.galler@scarlet.be

EXPERTISE JUDICIAIRE

TRIBUNAL de 1^{ère} INSTANCE de BRUXELLES – 74^{ème} Chambre

Nos réf.1303

R.G. : RG n°2011/5214/A

Rép 13/2785

Jugement prononcé à l'audience publique de la 74^{ème} chambre du Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles, le 18 janvier 2013 où étaient présents et siégeaient :

Mme V. BOON, juge unique

Mme Nathalie CAULLET, greffier délégué.

Je soussignée,

Anne Marie GALLER, Ingénieur Civil Architecte, régulièrement inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes de la Province du Brabant, membre de la section francophone du Collège des Experts Architectes de Belgique.

domiciliée et ayant établi mes bureaux à 1410 Waterloo, rue Obecq, 42

ai été désignée en qualité d'expert judiciaire par le jugement prononcé le 18 janvier 2013 à l'audience publique de la 74^{ème} Chambre du Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles où étaient présents et siégeaient

Mme V. BOON, juge unique

Mme Nathalie CAULLET, greffier délégué.

dans l'affaire en la cause du **RG n°2011/5214/A**

Répert. N° 13/2785

EN CAUSE DE:

L'Association des Copropriétaires de la RESIDENCE DE MOT, située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot, 18, représentée par son syndic la SCRL GESTIMASS, BCE n° 0429.208.964, dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, avenue de Martin-Pêcheur, 14 bte 19,

demanderesse,

représentée par Me Laurent VERBRAKEN, avocat dont le cabinet est situé à 1060 Bruxelles, rue Defacqz, 78,

CONTRE:

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert. n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 1de16

La S.A. INCORPORE, BCE n°0455.117.268, dont le siège social est établi à 1040 Etterbeek, rue de Mot, 20,

Mme BERGLING Anita, domiciliée à 1040 Etterbeek, rue de Mot, 22,

défenderesses,
comparaissant en personne,

selon le jugement du 18 janvier 2013

« avec pour mission de :

- après avoir convoqué toutes les parties et leurs conseils, se rendre sur les lieux situés à 1040 Bruxelles, rue De Mot, 20-22 et rue De Mot 18 ;
- prendre connaissance des dossiers transmis sans délais par les parties et notamment les plans et les permis délivrés pour l'exécution par les défenderesses des travaux litigieux ;
- examiner si les travaux exécutés mettent en péril la stabilité du mur mitoyen et dans l'affirmative ;
- décrire de manière générale, les travaux à entreprendre afin de remédier à cette instabilité et en évaluer le coût et la durée ;
- décrire les troubles et dommages éventuels subis par la demanderesse et en évaluer le coût ;
- tenter de concilier les parties.

Dit que la demanderesse consignera, dans les huit jours de la notification du présent jugement, une provision de 2000, -€ au greffe du tribunal de première instance (compte n° BE 17 6792 0087 9421) ou dans une institution de crédit avec accord des parties sur un compte rubriqué au nom de l'expert désigné, étant entendu que l'expert n'entamera sa mission que lorsque la provision sera consignée ;

Dit que ce montant sera immédiatement et directement exigible par l'expert sur simple présentation du présent jugement ;

Dit que les honoraires de l'expert seront calculés selon les critères légaux, selon un tarif qui sera fixé sur la base du tarif de l'article 44 du barème fixé à l'arrêté royal du 27 avril 2007 portant règlement général des frais de justice en matière répressive (M.B. 25 mai 2007 p. 28239) qui pourra être majoré d'un pourcentage ne dépassant pas 75% , compte tenu des règles de la procédure contradictoire à respecter par l'expert désigné en matière civile , de sa direction des échanges contradictoires conflictuels du procès civil et des difficultés particulières. Les frais seront pris en compte conformément aux articles 44 à 49 dudit barème et majorés, s'il échet des débours pour aides extérieures nécessaires sur la base de factures ou de notes de créances produites.

✓ Dit qu'il n'y aura pas de réunion d'installation, sauf aux parties à en solliciter une en faisant revenir la cause à l'audience ;

A défaut de conciliation des parties ;

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert . n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 2de16

21/02/2013		r8	Me Verbraken	Exp	a renvoyé les 3 mails ; si pas ok demande fax: ok pour le 12/03
21/02/2013	m3		EX	TS	mails ne passent pas
21/02/2013			Me Verbraken		les faire glisser dans la boîte de réception
21/02/2013	m4		EX	TS	en ordre
21/02/2013		r9	Yannike Bergling		Envoyez-tous par la poste normale bte 1: Les Garages Privés R Belliard 197 / ACP De Mot 20-22 / Bergling / Incorpore
21/02/2013		r10	Yannike Bergling		La société cooperative Les Garages Prives sis R Belliard 197/ ACP De Mot 20-22
22/02/2013			Mme Bergling	TS	lettre; disponibilités, car malade
22/02/2013			Mme Bergling	TS	rien
22/02/2013	m5		EX	TS	nouvelles dates
22/02/2013		r11	Me Verbraken	TS	ttes les dates ok
22/02/2013	m6		Anne-Marie GALLER		RE: ACP De Mot 18 / ACP De Mot 20-22 / Bergling / Incorpore
4/03/2013		r12	Me Verbraken	TS	sf erreur pas de date fixée
4/03/2013	m6		EX	TS	rappelle de fournir les dates disponibles
6/03/2013		r13	Mme Bergling	TS	demande le 23/04 à 14 h, car malade
6/03/2013		r14	Yannike Bergling	TS	Ou peut-être en mai 2013? Voici mon certificat d'interruption d'activité
7/03/2013		r15	Yannike Bergling	TS	Si 15 Garages possèdent un terrain ils n'ont pas le droit "l'Allée de passage" (une servitude) inscrite au Plan 1928
8/03/2013		r16	Mme Bergling	TS	courrier introduction en litispendance
9/03/2013		r17	Mme Bergling	TS	demande à Me Delpereée d'intervenir volontaire apres le grand silence de l'AG du 24/2/2012
11/03/2013	m7		EX	TS	fixation date 23/04/13
11/03/2013		r18	Gestimass s.c.r.l.		1304 Expertise judiciaire DE MOT INCORPORE BERGLING - TR: Svp, envoyez votre lettre d'intervenir "volontaire" après le Grand Silence du l'AG 24.2.2012
15/03/2013		r19	Yannike Bergling	TS	FW: Delivery Status Notification (Failure)

15/03/2013		r20	Yannike Bergling	TS	RE: 1304 Expertise judiciaire DE MOT INCORPORE BERGLING - TR: Svp, envoyez votre lettre d'intervenir "volontaire" après le Grand Silence du l'AG 24.2.2012
16/03/2013		r21	Yannike Bergling	TS	RE: Delivery Status Notification (Failure) No 2 à Me Verbraken
16/03/2013		r22	Yannike Bergling	TS	FW: Delivery Status Notification (Failure) No 2 à Me Verbraken
16/03/2013		r23	Yannike Bergling	TS	1:er Dossier de pièces inventoriés
18/03/2013		r24	Gestimass s.c.r.l.	TS	RE: Delivery Status Notification (Failure) No 2 à Me Verbraken
19/03/2013	m8		Anne-Marie GALLER	TS	RE: 1304 expertise judiciaire DE MOT BERGLING INCORPORE RE: Le syndic accepte mes communications nécessaires FW: 1:er Dossier de pièces inventoriés
19/03/2013	m9		Anne-Marie GALLER	TS	1304 expertise judiciaire DE MOT BERGLING INCORPORE RE: Le syndic accepte mes communications nécessaires FW: 1:er Dossier de pièces inventoriés
19/03/2013		r25	Laurent Verbraken	TS	RE: 1304 expertise judiciaire DE MOT BERGLING INCORPORE RE: Le syndic accepte mes communications nécessaires FW: 1:er Dossier de pièces inventoriés
25/03/2013	1		expert	TS	envoi des recommandés pour réunion du 23 avril 2013 à 14 heures
13/04/2013		r26	Yannike Bergling	TS	Ca suffit maintenant.
13/04/2013		r27	Yannike Bergling	TS	Votre confrère Verbraken a été protégé par le TPI et Mme l'expert. FW: Delivery Status Notification (Failure)

13/04/2013	r28	Yannike Bergling	TS	Ou est la justice pour une étrangère en Belgique? Vous n'êtes pas indépendant si il n'y pas des 8 jours légaux de la loi 2009? 1304 expertise judiciaire DE MOT BERGLING INCORPORE RE: Le syndic accepte mes communications nécessairesFW: 1:er Dossier de pi
13/04/2013	r29	Yannike Bergling	TS	1304 avant les 8 jours. Décision de l'Acte de Base: La Region du 18.10.2010
13/04/2013	r30	Yannike Bergling	TS	Me Verbraken et sa protection FW: Delivery Status Notification (Failure)
13/04/2013	r31	Yannike Bergling	TS	1304 et la protection de Me Verbraken: scanning 2
13/04/2013	r32	Yannike Bergling	TS	Me Verbraken et sa protection légale: Delivery Status Notification (Failure)
13/04/2013	r33	Yannike Bergling	TS	Litispendance 13/633 et 11/5214 et la notification de la saisie du 5.4.2013 sans informait Me Amri
13/04/2013	r34	Yannike Bergling	TS	Litispendance: Huissier Moreel et notification du 14.12.2012 Jugement 29/6 ie RG 13/633FW: Scanning 3
13/04/2013	r35	Yannike Bergling	TS	1304: Scanning 1
13/04/2013	r36	Yannike Bergling	TS	Verbraken n'acpte pas mes email comme toujours FW: Delivery Status Notification (Failure)
13/04/2013	r37	Yannike Bergling	TS	1304 Expertise judiciaire DE MOT INCORPORE BERGLING i e ACP Belliard 197 v. ACP De Mot 20-22 BCE 0897.737.869
14/04/2013	r38	Yannike Bergling	TS	1304: Corrections des participants et des propriétaires de mur et sa stabilité en discussion du 23.4.2013
14/04/2013	r39	Yannike Bergling	TS	1304: RG11/5214 Pieces des inventaires par Me De Mulder
14/04/2013	r40	Yannike Bergling	TS	1304: Expert ACP Belliard 197 v. ACP De Mot 20-22
14/04/2013	r41	Yannike Bergling	TS	Verbraken et ced-lawFW: Delivery Status Notification (Failure)

14/04/2013		r42	Yannike Bergling	TS	1304 expertis: ACP Belliard 197 v. ACP De Mot 20-22
14/04/2013		r43	Yannike Bergling	TS	info@ced-law.be et Verbraken FW...
15/04/2013		r44	Emmanuel Thys	TS	RE: 1304: Expert ACP Belliard 197 v. ACP De Mot 20-22
18/04/2013		r45	Jean Francis DELPEREE	TS	RE: 1304 ExpertiseDE MOT Bergling Incorpore
18/04/2013		r46	Gestimass s.c.r.l.	TS	1304 ExpertiseDE MOT Bergling Incorpore
19/04/2013		r47	Laurent Verbraken	TS	RE: 1304 ExpertiseDE MOT Bergling Incorpore
22/04/2013		r48	Yannike Bergling	TS	Le principe du contradictoire et la loi 30.12.2009 ont été violé: 1304 ACP Belliard 197 v. ACP De Mot 20-22
22/04/2013		r49	Yannike Bergling	TS	11h:35 ; 1304 et litispendance: Me Verbraken et sa saisie pour 1.947,20 € du 5/4 M-P633/13 Huissier v. le RG 13/633 TPI (avocat Amri)
22/04/2013		r50	Yannike Bergling	TS	dossier par recommandé; inventaire de pièces
22/04/2013				TS	gestion dossier
23/04/2013				TS	réunion installation
23/04/2013		r51	Yannike Bergling	TS	copie de la Lettre au Juge - contrôle d'expertise - requête en adaptation d emission
23/04/2013		r52	Yannike Bergling	TS	plan 100et plan 101 en pdf
23/04/2013		r53	Tribunal	EXP	convocation - récusation
25/04/2013		r54	Gestimass	TS	réponse à une question de provision.(??)
29/04/2013		r55	Tribunal	Exp	convocation - récusation

1.2 REUNION d'installation

Après avoir pris les convenances des parties et des conseils, la réunion a été **fixée au mardi 23 avril 2013 à 14h00 sur les lieux du litige, rue De Mot 20-22 et rue de MOT 18 à 1040 BRUXELLES**

Préambule :

Il convient de rappeler synthétiquement les échanges de courriers repris ci-avant et de préciser la chronologie

18 janvier 2013 : date du jugement, délai de 4 mois à partir de la notification

7 février 2013: paiement de la consignation au greffe, demande si acceptation de mission

21 février 2013 ; proposition de dates de réunion d'installation

21 février : réception des pièces de Me Verbraken

21 février : certificat médical de Mme Bergling par mail jusqu'au 08/03/2013 ; réception de courrier incompréhensible relatif à la propriété

22 février : proposition de nouvelles dates par l'expert

7 mars : Mme Bergling adresse une brève description de litispendance et un nouveau certificat médical jusqu'au 23 mars

Le 7 mars Mme Bergling également copie de courrier au tribunal

Le 11 mars, je fixe la réunion d'installation au 23 avril 2013 à 14 heures et demande que le côté juridique soit résolu en dehors de l'expertise.

Le 16 mars : Mme Bergling précise qu'elle scannera les plans et les enverra par la poste dans le semaine du 12 (avril) elle adresse par mail un dossier de pièces inventorié (58 pages).

Le 25 mars j'adresse les convocations officielles par recommandé. Les courriers recommandés n'ont jamais été réceptionnés ni par Mme Bergling ni par Incorpor SA et sont revenus. Cette date avait été demandée par Mme Bergling par mail du 6 mars.

En date du 19 mars j'ai demandé que cessent tous les mails (qui se rapportaient à des problèmes de propriété, de représentation, etc.) et j'ai écrit que j'adresserai les recommandés pour le 19/04, (j'aurai dû écrire le 23/04) et ai demandé, puisque ce que je recevais n'était pas les plans *qu'en attendant seul le permis doit m'être adressé par Madame Bergling ou remis lors de cette réunion. Il en va de même du dossier inventorié.* Je n'ai jamais écrit que le dossier devait être remis pour le 19 avril.

J'ai adressé les recommandés **le 25 mars 2013**, donc plus que largement 8 jours avant la réunion. J'ai demandé dans ce même mail que les dossiers me soient adressés et en particulier les plans au plus tard lors de la réunion. Il n'a jamais été question de ne pas laisser suffisamment de temps pour fournir les dossiers, ni d'imposer une date pour la remise des pièces !

De plus le jugement impose aux parties de fournir leurs dossiers sans délai.

Mme Bergling verra dans la date du 19/04 une erreur qui ne lui laisserait pas le temps d'envoyer son dossier 8 jours avant.

Rappelons qu'elle a bien enregistré la date de la réunion du 23 avril, ce que prouveront les mails ultérieurs, elle n'a jamais réclamé les courriers recommandés, portant date du 25/03 soit près d'un mois avant la réunion fixée de commun accord. Mme Bergling écrira le 13/04/13 qu'elle est sous certificat médical jusqu'au 3/06/2013 et qu'elle est en Suède. Puis elle adressera un compte rendu d'assemblée de la copropriété.

Le 23 je me présenterai à la réunion d'installation puisqu'aucun certificat médical n'a été fourni.

SONT PRESENTS :

- **Pour la partie demanderesse**

L'Association des Copropriétaires de la RESIDENCE DE MOT,

représentée par son syndic la SCRL GESTIMASS, en la personne de M. Patrick De BODT et le Président de la Copropriété ACP 197 rue Belliard, Monsieur Jean-Paul JACQUES

et son conseil Me Laurent VERBRAKEN

Mme Fechner viendra ouvrir le garage de son fils.

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert . n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 8de16

- **Pour la partie défenderesse**
- **La S.A. INCORPORE**, n'est pas représentée
-
- **Mme BERGLING Anita**, ne se présente pas et ne s'est pas fait représenter.
L'expert signale qu'elle a annoncé être sous certificat médical, sans preuve.
 - Il convient de noter que tous les courriers et mails reçus de Mme Bergling portent le prénom Yannike.

L'expert

1.2.1 PROCEDURE

- **Mission :**
L'expert fait lecture de la mission.
- **Courrier :** l'expert n'a pas demandé aux parties d'être dispensée d'envoyer tout courrier, convocations, diffusion des préliminaires, etc. par recommandé, ceci afin de limiter les frais d'expertise, à l'exception du rapport final.
- **Récusation :** l'expert signale avoir été informée d'une récusation, toutefois, aucune convocation du tribunal ne lui a été signifiée. En conséquence, elle poursuit sa mission qui est une mission technique.
- **Consignation des honoraires :** une consignation de 2000 € a été réalisée par 75 garage DELOT 18 ainsi est-il transcrit par le greffe sur le document reçu.
- **Délai d'expertise :**
Le jugement a fixé le délai de quatre mois, à prolonger le cas échéant.

1.2.2 DIRES DES PARTIES

Les parties s'abstiennent de toute explication concernant les procédures ; elles ont là pour les constats. M. Jacques expliquera brièvement qu'il existait un petit mur séparatif (ancien avec couvre mur que l'on voit) et que Mme Bergling a construit le reste avec tout ce que l'on voit, délimité par le crépi orange, qui pose sur le mur mitoyen de garage, lequel n'a pas de fondation.

Le garage n°15, jouxtant le mur litigieux, propriété du fils de Mme Fechner a été ouvert par cette dernière ; la dame ne participera pas à l'expertise.

1.2.3 Constats

L'ensemble des photos est repris en annexe 1 sous forme de planche contact et de tirage ; elles portent les n° 0739 à 0776. Certaines sont insérées dans le texte pour illustrer ce dernier.

Nous avons constaté à front de la rue De Mot qu'un immeuble portait le numéro 16, puis une rampe de garage donne accès à une cour de manœuvre pour une série de box de garages, tous fermés par des volets mécaniques.

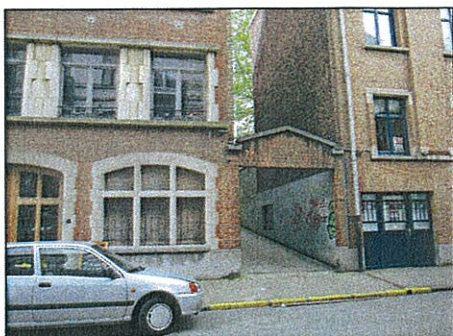
La rampe d'accès est munie d'une barrière à clé, réservant ainsi l'entrée à certains usagers.

Cette entrée porte une plaque 18-20, fixée sur le pignon de l'immeuble de droite (ph 0776). La rampe de garage reprend une différence de niveaux, elle monte vers l'arrière.

Ensuite vient un immeuble dont le rez et le premier étage sont mis en vente par l'immobilière ERA, immobilière suédoise, selon l'adresse du site internet et du n° de téléphone sur l'affiche, portant le préfixe +46...(...) indicatif de la Suède.

Cet immeuble présente côté gauche au rez de chaussée une entrée de garage, puis côté droit une entrée principale portant le numéro 22.

Il n'y a donc sur cet immeuble aucune plaque de police portant le n° 20.



Ph0739



0740



0741



0742

J'ai également constaté que le mur pignon droit de l'immeuble 22 jouxte une entrée de garage d'un complexe de bureaux.

L'immeuble n° 22 est de type grosse maison bourgeoise dont le pignon gauche longe l'entrée aux garages.

Le pignon se prolonge par un mur de blocs de béton lourd, qui de toute évidence ferme une cour ou un jardin. Il s'y trouve en effet un châtaigner (ou marronnier) de grande taille.

Le mur le long de l'entrée carrossable et celui du fond de jardin est reliée par un mur à +/-45°.

Dans cette face oblique nous constatons que des traits de disqureuse ont été donnés sur une largeur de 3 blocs (1.20m) sur 5 blocs de haut, à partir d'1.20m de haut sur 5 blocs de haut (voir photos)

Les blocs sont entaillés sur une faible profondeur.

La partie ACP signale que ce problème est repris au dossier de pièces. Elle demande quelle réparation pourrait être faite.

Ph 0743



ph 0766



0767



0770

Le bâtiment 22 a subi des travaux de rehausse et d'agrandissement, mais les griefs ne concernent pas ce côté de la façade arrière.

Constats relatifs à la mitoyenneté côté box de garages, en particulier le garage portant le n°15

Pour la bonne compréhension, il convient de relever que l'ensemble des murs des box de garage est construit briques anciennes. Les murs des deux box d'extrémité (10 et 15) constituent, en particulier les murs de fermeture des parcelles voisines. (cf photo 0771)



0771



ph 0761

Du côté droit de cet ensemble se trouve le garage n°15 qui fait l'objet de la demande.

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert . n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 11de16



0752



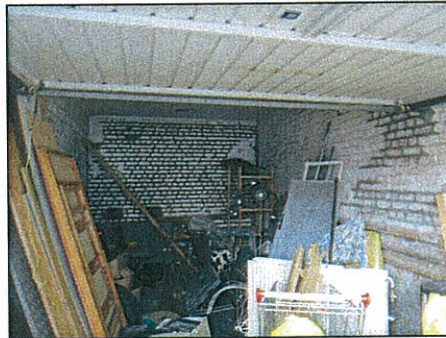
0753

Le mur de blocs dont question précédemment se prolonge, (après avoir formé un nouvel angle) pour réaliser la fermeture de la cour côté garage. Ce mur vient buter contre l'ancien mur de fermeture du garage portant le n° 15 : ce dernier est un mur de type mitoyen en briques anciennes en appareillage boutisses-panneresses, donc, sans investigation complémentaire d'au moins une brique d'épaisseur Il en est de même du mur du fond du garage.

Il s'agit d'une maçonnerie ancienne dont certaines zones présentent de nouveaux rejointoiements (au ciment gris). Il nous est signalé par Madame Fechner que c'est son fils qui les a effectués à titre conservatoire.



70757



0754

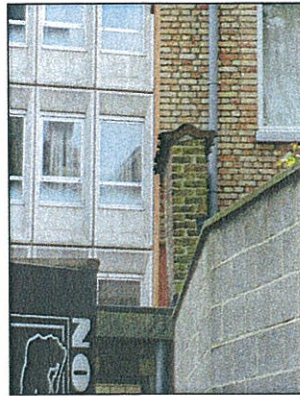


0755

Ce mur de fermeture de garage est surmonté d'abord :

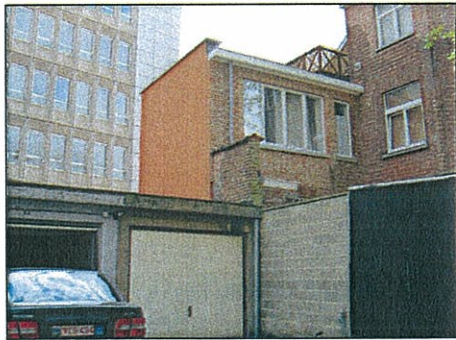
- En partie côté jardin, d'un ancien muret en briques d'une brique et demie d'épaisseur en boutisses panneresses,
 - ce qui laisserait supposer que le mur de garage est également de cette épaisseur ;
 - Muret d'une hauteur d'environ (à préciser ultérieurement) 1.20 à 1.50m en mauvais état d'entretien et présentant en partie arrière un ragréage en briques mécaniques (ragréage récent)
 - Surmonté d'un couvre-mur en terre cuite à deux versants (sauf erreur signe de mitoyenneté) ; ce mur **présente un hors plomb avec bombement vers le complexe de garages**

0759 :



0764

- Ensuite ce mur (de garage) est surmonté du pignon de l'annexe du bâtiment sis au n°22, recouvert d'un crépi, lequel est également recouvert d'un couvre-mur à deux versants. Le crépi prend naissance au niveau apparent de la toiture du garage concerné ;
- L'annexe, présente deux niveaux et a été construite sur un vieux mur



0762

Il convient de constater que :

- le mur de garage est de type ancien, plus que fort probablement sans fondation ou avec une légère semelle puisqu'il devait s'agir d'un mur de clôture ou d'un mur de garage sans grande charge.
- le linteau de garage présente une courbure vers la propriété voisine 22 (ph 0761) ; cette courbure pourrait donc être due au tassement de ce mur entraînant le toit du garage;
- une fissure s'est formée dans le linteau au début du box voisin (14) et que des fissures horizontales à la jonction des deux linteaux des box 15 et 14 sont visibles : ce qui pourrait confirmer ce qui précède :
 - Le linteau et la dalle de toiture font bras de levier, le poids du mur induit un moment (terme de physique et de stabilité) qui pourrait expliquer les fissurations à cet endroit.

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert . n° 13/2785

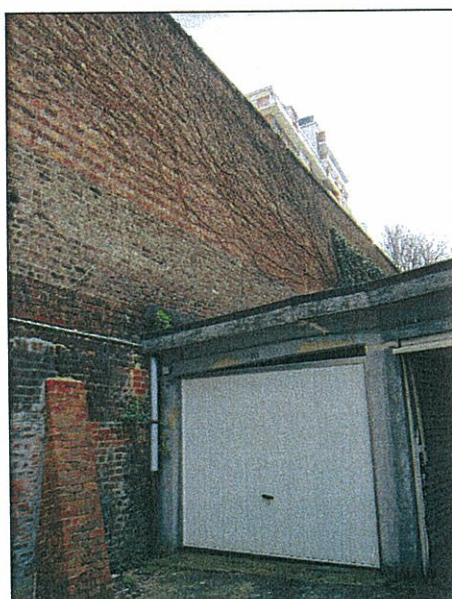
Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 13de16

*même
ctrs - des l'aux
ni ont
les m'aux ?*

Ph 0760



A toutes fins utiles ; un phénomène semblable s'est produit de manière symétrique dans le garage 10 situé à l'opposé de la cour, sous le poids , certes plus important, du mitoyen voisin : ph 0750



Les parties présentes acceptent que le cas échéant, je vienne seule pour faire des constats complémentaires.

Il convient donc de connaître la réalisation de l'annexe construite au numéro 22. Nous nous y sommes rendus afin de demander à la personne qui s'y trouverait de pouvoir examiner l'arrière de cette propriété.

Remarque de l'expertise lors de la rédaction : dans l'état actuel le mur de fond de garage(s) et l'ensemble des garages contrebutent le mur.

1.2.4 Rencontre de Madame Bergling

Afin d'avoir accès à l'arrière de la propriété 22, nous sonnons aux différentes sonnettes du parlophone. L'une d'elle reprend bien la société Incorpore SA.

Madame Bergling vient nous ouvrir.

Je me présente en tant qu'expert et m'étonne qu'elle ne se soit pas présentée à la réunion et je lui demande si nous pouvons avoir accès à son immeuble.

ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert . n° 13/2785

Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 14de16

Elle refuse en expliquant qu'elle a demandé ma récusation parce qu'elle n'avait pu fournir les pièces dans le délai légal, selon la date indiquée dans mon courrier, invoquant la date du 19/04/2013.

Je lui rappelle qu'il n'est pas de mon ressort de résoudre les problèmes juridiques liés à cette affaire.

Je signale à Mme Bergling qu'elle est parfaitement au courant de la réunion d'installation, fixée au 23 avril à 14 heures, mais que les deux recommandés précisant cette réunion m'ont été renvoyés car non réclamés.

Elle me fera part de sa connaissance du droit belge et moi, du jugement qui m'a nommée pour des constats techniques, rien d'autre.

Mme Bergling fait état des différents courriers et recours qu'elle a introduits pour le permis d'urbanisme relatif à la transformation.

Je l'informe que j'ai bien reçu toute une série de documents de sa part dont un dossier inventorié, mais que j'ai demandé les plans. J'ai bien constaté qu'elle avait introduit des recours, mais en lui montrant la pièce 13 de son dossier, la commune en page 4 (souligné au fluo jaune par moi-même) imposait des plans modifiés *qui devaient parvenir pour le 15 février 2010 au plus tard* et que **ce sont ces plans que je voulais voir et avoir.**

Madame Bergling est allée nous chercher divers rouleaux de plans (relevé de la cour par géomètre, entre autres). Elle parle de la servitude, qui n'a rien à faire avec les plans de l'extension.

Je lui signale que ce qui est la seule chose qui m'importe est de savoir ce qu'elle a construit, sur quoi, pour cela ne croûle pas.

• Madame Bergling nous prétend que le mur n'est pas mitoyen.

Elle nous a montré un plan de 2008. Elle me dit que tous les plans sont à la commune, je lui demande alors d'aller les chercher et de me les fournir.

J'ai ouvert un plan de façades et ai constaté que les vues de façades étaient très simples et ne représentaient pas suffisamment la partie qui concernait la partie côté garages.

Je lui ai dès lors demandé d'envoyer **une copie des PLANS MODIFIES.**

Mme Bergling nous a informé qu'elle transmettrait à l'expertise les plans pour le dossier *du nouvel expert.*

plans
Je demande à Madame Bergling de verser à l'expertise les plans modifiés comme l'a imposé la commune¹.

Nous notons que le plan est réalisé par l'architecte Emmanuel Tonglet de Bruxelles.

- Mme Bergling m'a remis un document de recours daté du 18/04/2013 qui lui sera restitué en audience lorsque le tribunal me convoquera et dont copie est annexée (annexe 3) à la présente;
- Elle m'a également remis deux actes de base qui lui seront également restitués en audience et dont copie est annexée (annexe 2) à la présente, du notaire Juan Mourlon Beernaert de l'immeuble AV Jean André De Mot, 20/22 à Etterbeek :
 - Le premier daté du 16 avril 2008 : description du bien –Règlement de copropriété –permis d'urbanisme / plans / règlement d'ordre intérieur ;
 - le deuxième du 26 mai 2010 : nouvelle description du bien /Permis d'urbanisme /plan (au singulier)

¹ Il s'agit des plans 102 et 103 indices A du 23 janvier 2010 comme l'indique la pièce 13 annexe au mail du 13 avril à 22h.11

Nous actons, à la demande de Me Verbraken :

Que Mme Bergling a prétendu être souffrante en Suède, mais qu'en réalité elle est bien chez elle et en refuse l'accès.

Qu'en en dépit des demandes répétées de l'expert judiciaire, elle n'est pas en mesure de fournir les plans.

Nous lui demandons également de fournir l'inventaire de toutes les pièces transmises.

J'informe Madame Bergling qu'il ne lui appartient pas de décider de ma récusation que cette décision est de la seule décision du Tribunal auquel je répondrai lorsque celui-ci me convoquera. En attendant je poursuis ma mission et prends congé des parties à 15 heures environ.

1.3 Inventaires

Les inventaires seront repris ultérieurement, mais actuellement dans les pièces en ce qui concerne la partie ACP et en partie en ce qui concerne les parties Bergling et Incorpore SA, vu le nombre de pièces non inventoriées et reçues plic-ploc, il a été demandé à Mme Bergling de fournir un inventaire des pièces non encore inventoriées.

1.4 Table des matières

EXPERTISE JUDICIAIRE	1
TRIBUNAL de 1ère INSTANCE de BRUXELLES – 74^{ème} Chambre	1
1. PRELIMINAIRES – partie 1.....	3
1.0 Avertissement	3
1.1 Relevé des courriers échangés.....	3
1.2 REUNION d'installation	7
1.2.1 PROCEDURE	9
1.2.2 DIRES DES PARTIES.....	9
1.2.3 Constats	9
1.2.4 Rencontre de Madame Bergling.....	14
1.3 Inventaires	16
1.4 Table des matières	16

J'adresse ce 02 mai 2013, la première partie des préliminaires, pages 1 à 16, avec ma note de frais et honoraires, par mail et courrier recommandé aux parties Incorpore SA et Bergling.

Copie est adressée au tribunal.

Annexe 1 : photos réunion installation (2 pages contact et 5 pages d'impressions).

Annexe 2 : actes de base modifiés (16 avril 2008 et 26 mai 2010) – en pdf uniquement ; ils seront restitués à Mme Bergling lors de l'audience.

Annexe 3 : recours adressé en date du 18/04/2013 à rchaput@madrane.irisnet.be M KIR. -en pdf uniquement Il sera restitué à Mme Bergling lors de l'audience.


ir AM GALLER


Copie certifiée conforme par l'Expert soussignée et adressée aux parties conformément à l'article 978 du (nouveau) Code de Procédure, le 02 mai 2013.



ANNE MARIE GALLER

02/05/2013

TVA BE 604.652.270

R.G. 2011/5214
Repert. n° 13/2785


Compte ING 310-0907817-80
IBAN BE47 3100 9078 1780
1304 / 16de16

dossier 1304 note de frais et honoraires				
Litige : RESIDENCE DE MOT c SA INCORPORE - Mme				
Berolina				
TRIBUNAL Tribunal de 1ère Instance de Bruxelles RG n°2011/5214/A				
Rép. 13/2785				
Unité Nbre Prix Prix				
tarif horaire 66,04*1,75=115,57 unitaire total				
en €				
ETAT DE PRESTATIONS*				
analyse du dossier	heure	5,96	115,57	688,80
réunions plénières	heure	1,00	115,57	115,57
réunions techniques	heure	0,00	115,57	0,00
métré	heure	0,00	115,57	0,00
rapport	heure	0,00	115,57	0,00
téléphone/déplacement	heure	0,00	65,00	0,00
				804,37
FRAIS et débours				
ouverture du dossier	forfait	0	105,00	0,00
clôture et établissement des honoraire	forfait	0	180,00	0,00
dactylo.	pages	23	3,71	85,33
correspond circulaire 10 pce id minimu	pièce	0	4,00	0,00
fax/mail envoyé	page	0	1,00	0,00
fax/mail reçu ou courrier reçu	page	0	1,00	0,00
timbres	pièce	0	0,77	0,00
copie A4	pièce	0	0,06	0,00
copie A3	pièce	0	0,20	0,00
téléphone	pièce	0	1,00	0,00
secrétariat	heure	0	50,00	0,00
dessinateur et aidant	heure	0	40,00	0,00
déplacement	kilomètre	42	0,5157	22,00
photos à 1,4€/planche cd à 5,5 €	pièce	0	1,40	0,00
fournitures de plans	m²	0	3,50	0,00
fournitures de contre clichés.	m²	0	12,50	0,00
recommandés tarif en vigueur	pièce	4	7,87	31,48
Total FRAIS				138,81
* base : taux FABI (Fédération Belge des Associations d'Ingénieurs civils et agronomes) ..				
PRESTATIONS				804,37
FRAIS				138,81
TOTAL hors TVA				943,18
Total TVA comprise				1141,25
estimation expertise	2000 à 3000€			
consignation n°1-par 75 garage de Mot	2000		2000,00	
libération n°1				
note estimée TVA comprise 21 % :				1141,25
solde				-858,75
à Waterloo, le 02 mai 2013			copie certifiée conforme et adressée	
			aux parties conformément à l'art 978	
			le 02/05/2013 	
Anne Marie GALLER				



IMG_0739.JPG



IMG_0740.JPG



IMG_0741.JPG



IMG_0742.JPG



IMG_0743.JPG



IMG_0744.JPG



IMG_0745.JPG



IMG_0746.JPG



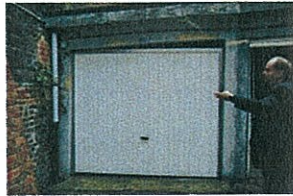
IMG_0747.JPG



IMG_0748.JPG



IMG_0749.JPG



IMG_0750.JPG



IMG_0751.JPG



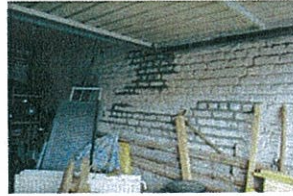
IMG_0752.JPG



IMG_0753.JPG



IMG_0754.JPG



IMG_0755.JPG



IMG_0756.JPG



IMG_0757.JPG



IMG_0758.JPG



IMG_0759.JPG



IMG_0760.JPG



IMG_0761.JPG



IMG_0762.JPG



IMG_0763.JPG



IMG_0764.JPG



IMG_0765.JPG



IMG_0766.JPG



IMG_0767.JPG



IMG_0768.JPG



IMG_0769.JPG



IMG_0770.JPG



IMG_0771.JPG



IMG_0772.JPG



IMG_0773.JPG

Anexe 1
1/7



IMG_0774.JPG



IMG_0775.JPG



IMG_0776.JPG

Annexe 1
2/7

1/8
Rexene 1

