

Monsieur Pierre NOBELS
Expert judiciaire
Avenue de Busleyden, 7/7
1020 Bruxelles

Le 10 février 2015

Monsieur l'expert,

V/réf : 27.691-12

M/réf : JML 11.263

Je vous remercie pour votre courrier du 7 janvier 2015.

Réagissant à votre proposition de concilier les parties, j'ai procédé à l'examen du rapport de l'expert mandaté par SPORT BAR, Monsieur Marc PAENEN, et de la nouvelle pièce communiquée, à savoir le rapport du service de l'Hygiène du 22 janvier 2015.

Je dois malheureusement constater que le rapport de Monsieur PAENEN ne peut constituer une base de discussion en raison d'une part de prétentions exorbitantes, par ailleurs non étayées par des documents probants, et d'autre part de l'absence d'observations techniques de nature à convaincre de la réalité de dysfonctionnements de la domotique de l'établissement en lien causal au moins partiel avec des infiltrations d'eau à partir de la plate-forme et du tube de douche de l'appartement du 1^{er} étage pour lesquels le juge a retenu une responsabilité en raison des vices qui les affectent (jugement p.14) et donc à l'exclusion de tous autres problèmes dont ceux visés par le rapport du service de l'Hygiène du 22/01/2015.

Vous avez pu par vos investigations exclure tout lien causal entre des perturbations de la domotique dénoncées avec les infiltrations à partir de la plate-forme et vous indiquez que les investigations relatives aux infiltrations à partir du tube de douche de l'appartement du premier étage restent à faire.

Il convient cependant de se demander si eu égard au dossier constitué par SPORT BAR, de telles investigations, pour autant qu'elles soient possibles ont un sens, dès lors que le premier objet de votre mission, à savoir « décrire

les dégâts subis à l'installation domotique du rez-de-chaussée commercial » n'a pas été réalisé et ne pourra pas l'être.

Nous relevons dans le rapport de Monsieur PAENEN une description théorique des fonctions d'une domotique mais pas la description de la domotique litigieuse et des différentes installations et appareils commandés permettant d'identifier parmi les appareils et installations défectueux signalés par SPORT BAR dans le document intitulé « SPORT BAR LE STADE septembre 2013 » (pièce non numérotée) lesquels ont pu être affectés par le dysfonctionnement de la domotique. Nous trouvons également dans ce rapport un exposé théorique des causes de dysfonctionnement d'une domotique mais sans aucun rapport concret avec des pannes ou incidents qui se seraient produits à des moments déterminés, depuis 2007.

Le dossier produit par SPORT BAR ne contient aucune indication objective que les dysfonctionnements prétendus de la domotique ont été durables et permanents depuis 2007.

Il convient de relever à cet égard que nonobstant les prétendus dysfonctionnements de la domotique, l'exploitation du bar n'a pas été interrompue comme l'atteste l'événement signalé dans le rapport de Monsieur PANEN (p.10 &4), à savoir une fête traditionnelle suivant la rencontre de football RSC Anderlecht – KRC Genk du 4 mars 2011, en rapport avec laquelle aucun dysfonctionnement de la domotique n'est signalé nonobstant de l'eau dégoulinant de la poutrelle surplombant l'entrée des toilettes et comme l'atteste également le rapport de l'inspecteur de P&V Assurances du 28 octobre 2013, dont il ressort qu'entre le 30 mai 2013 et le 26 octobre 2013, différents événements se sont régulièrement produits, tous annoncés par des flyers très suggestifs.

Il convient de noter également que les conseils techniques des assureurs mandatés soit par Axa ou P&V Assurances n'ont pas constatés de dysfonctionnement nonobstant des visites sur les lieux à différentes reprises.

Il se constate enfin que le dossier communiqué par SPORT BAR ne contient aucune indication d'intervention de professionnels pour remise en état de la domotique hormis un devis de SMI PLAC du 29 novembre 2007 (pièce 9), postérieur aux sinistres de 2007, mais dont on ignore s'il fut suivi d'une intervention effective de vérification et remise en état. Il n'y en tout cas pas de rapport constatant un dysfonctionnement quelconque qui soit produit.

À ces observations, il peut encore être ajouté que les difficultés à constater et à mesurer les répercussions sur la domotique devaient déjà être patentées à l'époque de l'intervention d'Axa Belgium puisque l'intervention de cet assureur s'est faite sur une base forfaitaire, assez éloignée du devis présenté par SPORT BAR.

En l'absence d'éléments analysables, l'expertise ne permettra pas au demandeur de rapporter la preuve qui lui incombe.

En outre, SPORT BAR présente actuellement une réclamation de 3 982 191,86 €, sans nullement expliquer et démontrer dans quelle mesure les dommages pour lesquelles elle a accepté d'Axa Belgium une indemnisation de quelques milliers d'euros, jugée satisfaisante à l'époque, ont pu s'aggraver depuis 2007 au point que celle-ci soit passée à près de 4 millions d'euros.

En conclusion, je ne peux que constater que les bases d'une conciliation entre parties ne sont pas réunies et d'autre part que la poursuite de la mission d'expertise est inutile.

Je réserve copie de la présente à mes confrères et vous adresse également copie de la pièce annexée, à savoir le rapport de l'inspecteur de ma cliente.

Recevez, Monsieur l'expert, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean Michel Lefèvre
jmlefevre.avocat@skynet.be

PFI

RAPPORT D'ENQUETE

Fabrice BOHM

Affaire : CULLUS ANDRE
Date - Genre : 19/06/07 - ENQUETE
Adresse expertise : Avenue d Itterbeek 2 - 1070 BRUXELLES
Notre référence : FB.1310.13136FJB
N° de Police : 28153684
N° de sinistre : 1356217-38-PPI
N° de document : 3801
Date de demande : 14/10/2013
Date du Rapport : 28/10/2013

Mission : Vérifier si le SPORT BAR sis av d'Itterbeek 2 – 1070 Bruxelles est à l'heure actuelle toujours exploité.

Enquête :

Je me suis rendu sur les lieux à plusieurs reprises afin d'y constater que de la lumière était clairement visible à l'intérieur. Ces différentes visites ont toujours eu lieu en journée.

Lors de ces visites j'ai toujours pu remarquer de la publicité pour soirée à venir sur la façade et les vitrages. En sus de la publicité pour le profil « facebook » du SPORT BAR est clairement apposée sur les vitrages.

Une simple visite sur le profil facebook de cet établissement permet d'établir que celui-ci est ouvert régulièrement et notamment lors de chaque match du RSCA Anderlecht, des Diables Rouges ou encore d'une quelconque affiche importante du calendrier de football. En sus, l'organisation de soirée à thèmes et clairement l'objet de cette exploitation. Je joins au présent rapport les « screenshots » effectués sur le réseau social facebook à cet effet.

Enfin, j'ai pu interroger discrètement plusieurs personnes dans le quartier et elles m'ont toutes confirmées que cet établissement ouvrait « comme les autres » quand il y a un gros match. Certains voisins allant même jusqu'à qualifier les tenanciers de « chipoteurs » sans même savoir pour quelle raison je posais la question de savoir si ce bar était ouvert.

Conclusion :

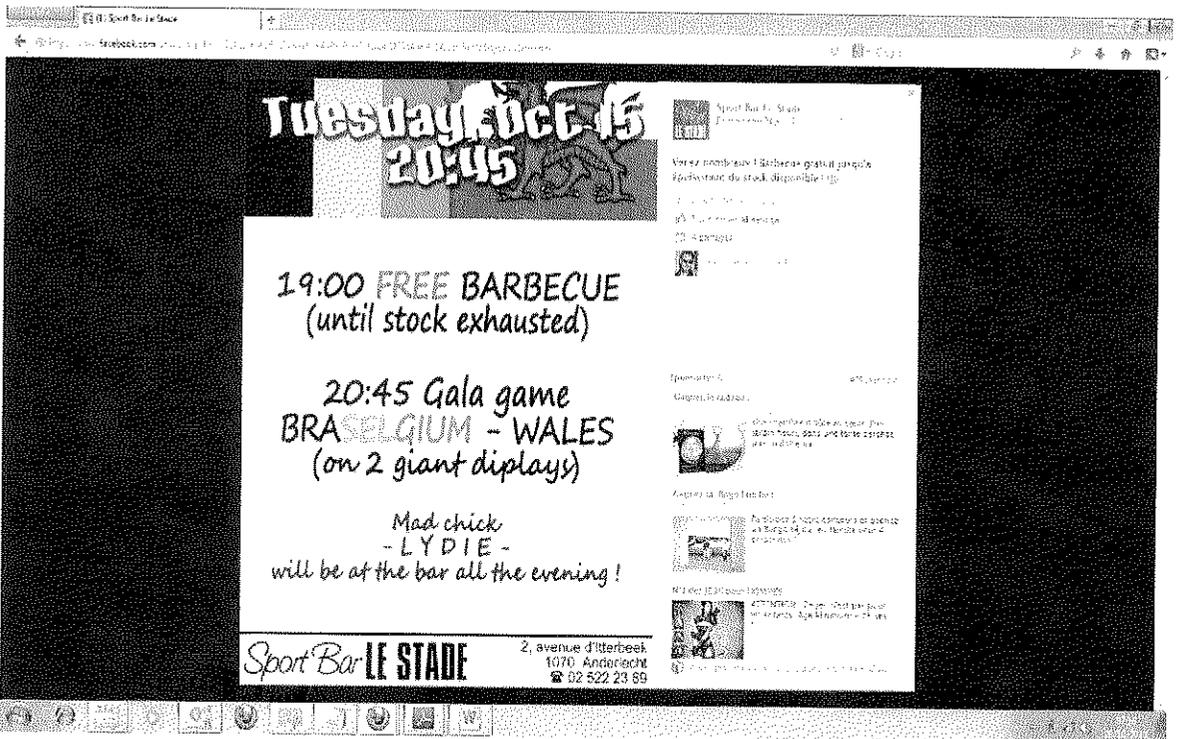
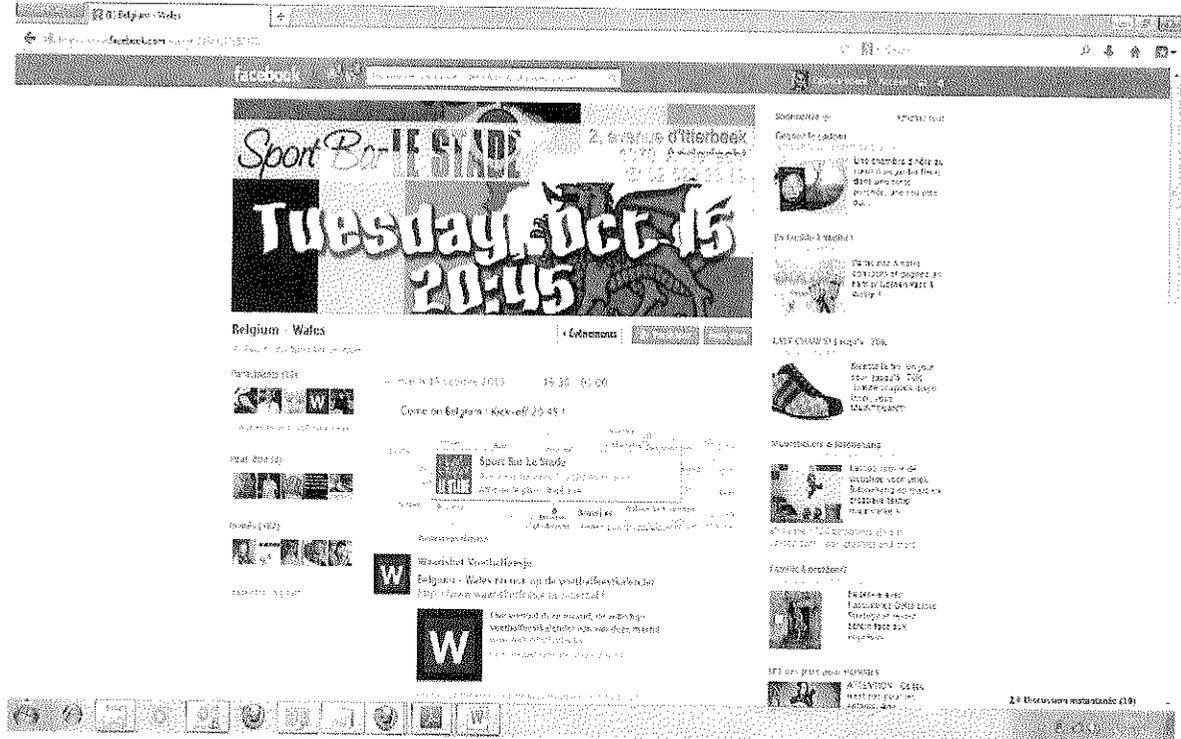
Il semble donc clair que ce bar est exploité comme en attestent les flyers d'événements ci-dessous allant du 30/05/2013 au 26/10/2013. D'autres événements sont organisés, un simple petit tour sur leur profil facebook permet de se rendre compte de la régularité de la chose.

Ceci termine mes considérations. Je reste bien entendu à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cordialement

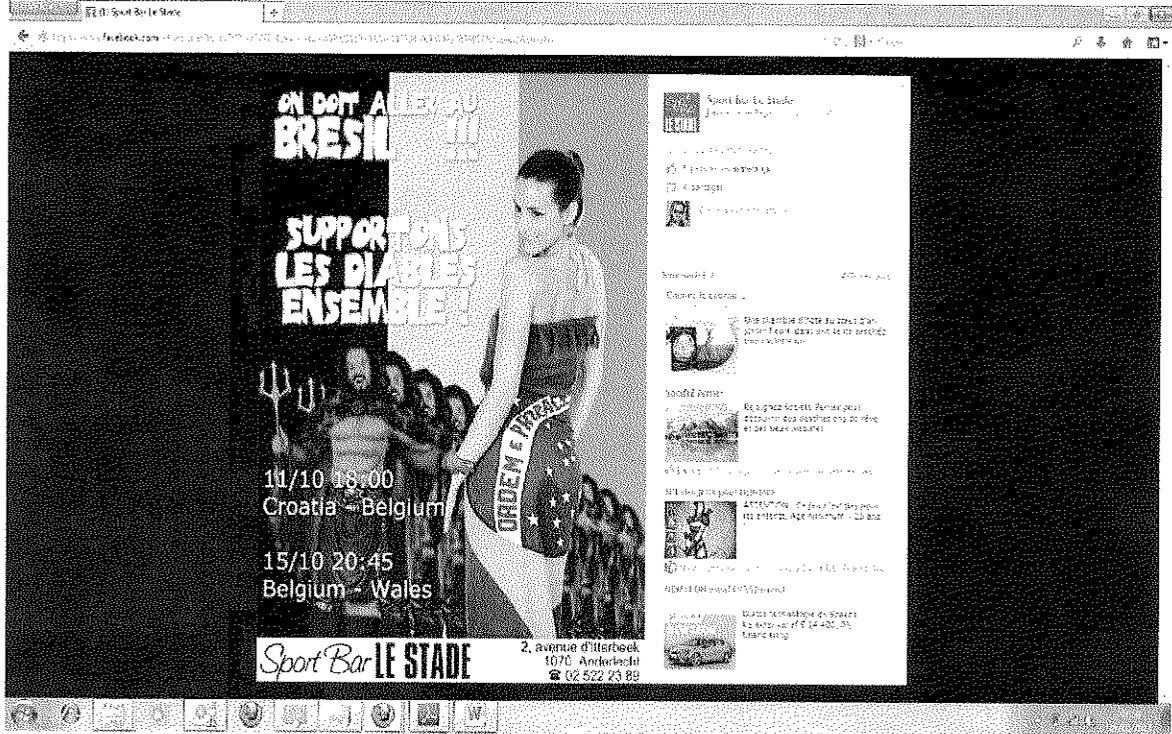
Fabrice BOHM
Inspecteur

RAPPORT D'ENQUETE
Fabrice BOHM



RAPPORT D'ENQUETE

Fabrice BOHM



RAPPORT D'ENQUETE
Fabrice BOHM

