

Liège, le 19 septembre 2023

**Association des copropriétaires de la résidence
CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 19 septembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 55

soit : 5.916 quotités sur un total de 10.000

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h12.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : M.

Secrétaire : M.

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
5.916	5.916	/	/

2. Adaptation des statuts : décision et clarification sur les aspects communs et privatifs des terrasses (10.000 Q concernées)

Lors de la dernière Assemblée Générale du 13/03/2023, il a été présenté par Monsieur l'architecte une étude pour la réfection complète de la façade arrière. Cette étude avait été demandée car de nombreux balcons sont en mauvais états : des bétons et morceaux de briques se délitent et des fissures commencent à se marquer sur la façade. Après échange un échange de vues, l'Assemblée avait décidé ce qui suit au point 6a :

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Forges 2/3 - B-4020 Liège

021 27 27 27 - 021 27 27 27

021 27 27 27 - 021 27 27 27 - 021 27 27 27 - 021 27 27 27 - 021 27 27 27

« Après échange de vues, l'Assemblée décide de ne pas réaliser ces travaux (cf. travaux de réfection globale de la façade arrière).

Après proposition du syndic, l'Assemblée décide de sécuriser la façade (le parement et les balcons) en réalisant un peignage avec réparation et demande à Monsieur l'architecte le revenir avec une solution globale reprenant la façade arrière avec isolation pour la prochaine Assemblée Générale,

Financement : via le fonds de roulement. »

Ce travail de sécurisation de la façade a été confié à la société

Le syndic explique à l'Assemblée la méthode de travail qui se passe en deux phases :

1. Tout d'abord, il a réalisé un peignage complet de façade sur deux jours en avril 2023 pour un montant de 2.000€ HTVA. Ce peignage consistait à faire tomber toutes les pierres, tous les bétons et toutes les briques qui n'étaient plus solidaires à la structure du bâtiment. Ensuite, Monsieur responsable de la société , a appliqué un produit protecteur sur les bétons et armatures à nus afin que ceux-ci ne se corrodent plus, en attendant les travaux de réparation.
2. Suite à ces deux jours de travail, la société a remis un rapport photos au syndic avec l'ensemble des travaux réalisés. Il a également été remis au syndic un devis pour les réparations de bétons au niveau de la façade. Il s'agit de la deuxième phase.

Le syndic projette le devis d'un montant de 50.764,00€ HTVA à l'Assemblée. Ce devis sera annexé au procès-verbal.

Comme expliqué précédemment, l'Assemblée avait décidé lors de l'AGO du 13/03/2023 de financer le travail de réparation des bétons via le fonds de roulement, c'est-à-dire sur base de quotités.

Toutefois, la décision prise en assemblée générale ne prévoyait pas un montant aussi élevé pour les réparations de bétons. Dès-lors, le budget qui avait été voté ne permettait pas de prendre en charge un tel travail via le fonds de roulement.

En conséquence, le syndic a interrogé le Conseil de Copropriété sur la prise en charge des réparations de bétons. Diverses propositions ont été faites, dont l'intervention des fonds de réserve. Le Conseil de Copropriété a refusé ces propositions. En accord avec le syndic, le Conseil de copropriété a estimé qu'une Assemblée Générale Extraordinaire devait être convoquée afin de statuer sur le financement de ce travail mais également sur l'aspect privatif ou commun des balcons et terrasses de la résidence.

En effet, depuis de nombreuses années, les avis divergent au sein de l'ACP CLEMENCEAU vis-à-vis de l'aspect privatif ou commun des terrasses et balcons. C'est pour cette raison que le Conseil de copropriété n'a pas pris position sur le financement des réparations de béton. Effectivement, choisir seul sur le mode de financement reviendrait, in fine, à trancher sur cet aspect privatif ou non des balcons.

A cet égard, le syndic rappelle les dispositions prises depuis la création de l'immeuble concernant les balcons et terrasses :

A. Les dispositions des statuts du 11/09/1973, et plus particulièrement, de l'Acte de Base en page 13 :

« CHAPITRE II : AUTORISATION DE BATIR – DEPOT DES PLANS TRAVAUX – MATERIAUX – DESCRIPTION DE LA RESIDENCE – DIVERS.

Section C : Description de la résidence

I. Des parties communes générales étant notamment :
les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de refend, (...).

(...)

III. Parties privatives :

b) Au niveau des étages un à sept :

1) Dans l'aile gauche :

Deux appartements par étage dénommés A et B et comportant chacun : (...) En façade arrière, deux chambres dont l'une possède un balcon avec débarras.

2) Dans l'aile centrale :

Trois appartements par étage dénommés C, D et E et comportant chacun : (...)
Appartement E : (...) En façade deux chambres dont une comporte un balcon avec débarras.

3) Dans l'aile droite :

Deux appartements par étage dénommés F et G et comportant chacun : (...) En façade arrière, deux chambres dont l'une possède un balcon avec débarras. »

B. Les dispositions des statuts du 11/09/1973, et plus particulièrement, du règlement de copropriété en page 3 :

« CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Section I : Propriété privative et copropriété indivisible

Article 5 : Parties communes générales et spéciales

A) Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

2) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voutes etc...

(...)

5) Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des gardes de corps, balcons et terrasses. »

- C. Le jugement du 09/05/2006 donnant suite à une citation de Mme _____ contre LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE CLEMENCEAU sur la problématique de l'aspect privatif ou commun des balcons. Ce jugement stipule que :

« L'immeuble Résidence CLEMENCEAU a été construit dans les années septante. Il n'est pas contesté que les balcons à l'avant et à l'arrière se sont dégradés au cours du temps de sorte que les infiltrations d'eau se produisent et qu'il se justifie de réaliser des réparations. Le problème a été soumis à plusieurs occasions à l'assemblée générale des copropriétaires. Les parties s'opposent quant à la nature des balcons incriminés. La majorité qualifiée requise n'a jamais été réunie pour faire admettre la prise en charge de ces réparations par la copropriété. La demanderesse estime que ces refus sont abusifs au sens de l'article 577-9 § 7 du Code civil.

Contrairement à ce que soutient la demanderesse _____, en ce qu'il concerne la nature des balcons, l'acte de base n'est pas susceptible d'interprétation. Il y a en effet indiqué (article 5 A 5) que « Sont réputés parties communes générales... 5) les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses... ». Cette rédaction est peut-être malheureuse compte tenu de l'imbrication des balcons et terrasses dans la structure du bâtiment mais il n'en reste pas moins qu'elle est claire et précise. Il n'y a pas lieu à interprétation du texte qui n'est ni obscur ni ambigu. Le sens des mots « balcon » et « terrasse » ne sont pas mis en doute. Ce qui n'est pas commun est privatif. Il n'y a en conséquence pas d'abus à refuser la prise en charge des travaux qui incombent aux propriétaires de biens qui ne sont pas des parties communes. L'action de la demanderesse n'est pas fondée. »

- D. Les dispositions présent au point 3b de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/03/2023 :

« 3. Mise en conformité de la copropriété

b) Adaptation des statuts de la copropriété :

Présentation du projet : vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble.

(...)

Le syndic propose de profiter de l'adaptation des statuts pour préciser qu'au niveau des terrasses et balcons, les éléments de structures et d'étanchéité sont parties communes et que seul le revêtement est privatif. Le garde-corps et séparation de terrasse restent bien privatifs. Si le revêtement doit être retiré ou remplacé pour réparer ou remplacer l'étanchéité, le cout de ces travaux (à l'identique) sera porté à charge de la copropriété. Si le revêtement est simplement remplacé, cette charge sera privative. L'Assemblée décide de rejeter cette dernière proposition.

Après échange de vues, l'Assemblée décide de temporiser l'enregistrement auprès du notaire et de reporter ce point d'adaptation des statuts à la prochaine Assemblée Générale. »

Au vu de tout ce qui précède et compte tenu de l'imbrication des balcons et terrasses dans structure du bâtiment, le syndic invite l'Assemblée à débattre une dernière fois sur l'aspect privatif ou commun des balcons et terrasses en façade avant et arrière. Il sera ainsi plus aisé de voter sur le financement des réparations de béton (voir point 3 de l'ordre du jour).

Arrivée de Monsieur et ses 147 quotités.

Après échange de vues, L'Assemblée vote afin de statuer si :

- A. Au niveau des terrasses et balcons, les éléments de structures (bétons et armatures) et d'étanchéité sont parties communes. Ainsi, seuls le revêtement, les garde-corps et les séparations de terrasses seront privatifs.
- B. Comme le prévoit les statuts et comme le confirme le jugement du 09/05/2006, les terrasses et balcons sont entièrement privatifs.

Le syndic invite chaque propriétaire présent ou représenté à voter pour l'option A ou B. Il spécifie qu'il s'agit d'un vote pourtant sur la modification des statuts, en ce compris la modification des charges de copropriété. Ce vote doit donc être approuvé à la majorité des quatre cinquièmes. Il faut donc que l'option A obtienne 80% des voies pour être approuvée. A l'inverse, si l'option B obtient à minima plus de 20% des voies, c'est elle qui sera confirmée. En cas d'abstention, le syndic invite chaque propriétaire à mettre un « C » sur le bulletin de vote. Les abstentions ne seront pas comptabilisées dans le total des votes.

Résultat du vote selon les quotités :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord sur l'aspect commun (option A)</i>	<i>En accord sur l'aspect privatif (option B)</i>	<i>Abstention (option C)</i>
6.063	6.063	/	/

Résultat du vote en pourcentage :

- A. 100 %
- B. 0 %

Le vote pour l'option « A » recueillant plus de 80% des voies, l'Assemblée décide qu'au niveau des terrasses et balcons (façade avant et arrière), les éléments de structures (bétons et armatures) et d'étanchéité sont parties communes. Ainsi, seuls le revêtement, les garde-corps et les séparations de terrasses seront privatives. Cette disposition sera ajoutée au projet d'adaptation des statuts.

3. Réparation des terrasses arrière à la suite du peignage de la façade – décision quant à la répartition des frais de réparations d'un montant de 50.764,00 € HTVA
(10.000 Q concernées)

Tout d'abord, le syndic informe l'assemblée que le travail de peignage de 2.000 € HTVA a été imputé dans la liste des dépenses en DP 010 puisqu'il s'agissait d'un travail de sécurisation pour l'ensemble de la résidence.

L'Assemblée marque son accord sur ce principe.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.063	6.063	/	/

Concernant les travaux de réparation de bétons, de remise en peinture des balcons et de pontage des fissures en façade arrière d'un montant de 50.764,00 € HTVA, l'Assemblée décide de ne pas réaliser les travaux pour l'instant. En effet, ce travail permettra de pérenniser la situation pendant quelques années. Toutefois, un travail de réfection global, et notamment de l'étanchéité, doit être réalisé. Un projet sera présenté par Monsieur l'architecte à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée décidera à cette dite Assemblée des travaux à entreprendre au vu des études déjà engagées : mise en conformité incendie, réfection façade arrière...

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6.063	6.063	/	/

4. **Litige** **en façade avant – point de la situation suite au passage de Monsieur l'architecte** (10.000 Q concernées)

Suite à de nombreuses doléances, dont des risques de chute de vitre, le syndic a fait revenir la société pour lever les remarques. Monsieur , responsable de a affirmé que tout était ordre à la suite de leur intervention. Le syndic a toutefois fait appel à Monsieur l'architecte afin d'avoir une expertise sur le travail réalisé. Monsieur est passé dans une vingtaine d'appartements le 07/07/2023. Voici les conclusions de l'architecte reçues ce 01/08/2023. Le rapport sera annexé au procès-verbal.

CONCLUSION :

L'ouvrage garde-corps ne me semble pas avoir été étudié correctement, car les défauts relevés sont simplement la conséquence dû aux mouvements de l'ouvrage à la suite de la dilatation de la structure en aluminium.

En effet, le mouvement provoque :

- Le déchaussement de la lisse haute car elle n'a pas un espace de dilatation suffisant,
- Les joints se déchaussent à cause du mouvement du vitrage ;
- La lisse basse de soutien du vitrage de remplissage et les montants bougent pour in fine ne plus être d'équerre et/ou d'aplomb

Donc, les garde-corps se dégradent à causes des mouvements qu'ils subissent continuellement à la suite des différences de température, et si on ne les adapte pas suivant les règles de l'art en la matière de construction métallique et notamment en matière de garde-corps métallique de type aluminium, l'ouvrage continuera à se dégrader et d'autre désordre arriveront encore.

Afin d'avoir un cadre d'analyse, il faut impérativement, se procurer :

- Les fiches techniques du fabricant fournisseur du garde-corps, en termes de portance, de longueur, du nombre de fixation à mettre en œuvre, de dilatations, ...
- Les plans du concepteur ;
- Les notes de calcul ;
- Les recommandations de pose du concepteur ;
- Le-les brevets éventuelles ;
- Le-les attestations de conformité, les labels éventuels ;

Une fois tous ces éléments collationnés, il faut vérifier que :

- Ceux-ci respectent les normes Belge et qu'elles sont bien applicables
- L'entreprise a respecté les recommandations, les fiches techniques, les plans... du fabricant des garde-corps ;
- Le montage correspond bien aux normes de sécurité ;

L'ensemble des éléments demandés seront envoyés à Monsieur . Le rapport complété sera transmis à Me , conseil de la copropriété, qui défendra les intérêts de la résidence face à lors de l'audience du 9 octobre 2023.

L'Assemblée en prend note.

5. Divers

- a) La fiche de contact ADK sera actualisée et affichée dans les communs.
- b) Le boitier à code placé sur un poteau à rue devant la résidence, appartenant à la locataire de l'appartement E07 de Mme sera enlevé.
- c) Un appel d'offre pour l'entretien de la chaudière sera réalisé pour la prochaine Assemblée Générale.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h03.



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

N°Réf.: 2022-71-EXP-ACP Meuse 3 Ourthe

RAPPORT	
DATE	Le 15 juillet 2023

DEMANDEUR
Résidence Clémenceau

IDENTIFICATION ET CONSTAT DU/DES DEF AUT(S)
Rapport de l'état de vétusté des balcons (terrasses) situés au niveau de la façade à rue de la partie de la Résidence Meuse

SITUATION	Quai du Roi Albert n°20-24 à 4020 LIEGE
------------------	---

Noms	Prénom	Société	Couleur	Téléphone	Transmis	Présent
DEMANDEUR						
ACP CLEMECEAU					M	X
C/O ADK SYNDIC						
SA						
EXPERT						
					M	X

Je fais suite à mon passage sur les lieux de l'ouvrage litigieux sis à :
4020 LIEGE, Quai du Roi Albert n°20-246,

Et j'ai fait les constats suivants :

L'expertise se porte principalement au niveau du garde-corps se trouvant sur les terrasses.
J'ai visité et fait des constats sur un nombre de 11 terrasses.
Ma visite a commencé à 14 :00 Hrs pour se terminer à 16 :30 Hrs.

Il s'agit d'un travail suite à un projet de rénovation de terrasses de l'immeuble qui sont situés le long du Quai du Roi Albert à hauteur du n°20 à 24.

CONCEPTION TECHNIQUE DES GARDE-CORPS

Les garde-corps sont composés de montants, de traverses et de mair-courantes en aluminium.

Un remplissage est réalisé à l'aide de plaques verres autour de la structure en aluminium.
Le remplissage en verre est maintenu à l'aide de joint en caoutchouc.



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Santé

Je n'ai pas l'information sur un éventuel un calage de sécurité qui serait posé entre le vitrage et les traverses en aluminium.

Le garde-corps sont conformes au niveau de la hauteur légale à savoir qu'ils ont une hauteur de 120 cm.

CONFIGURATION DE L'IMMEUBLE

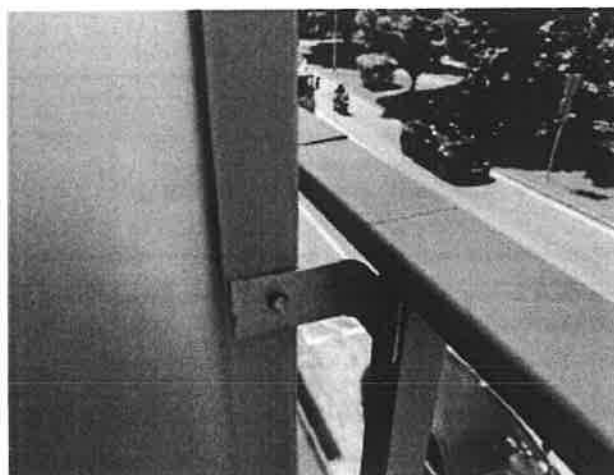
L'immeuble est composé comme suit :

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
 - 1) les entrées vers les cages d'escaliers distribuant les appartements – soit 2 entrées avec au total 3 cage d'escalier
 - 2) une surface commerciale accessible de l'extérieur et n'ayant aucune communication avec l'immeuble
 - 3) 2 accès vers les garages
- AUX ETAGES
 - 1) 8 niveaux d'appartements, dont au 1^{er} étage la terrasse couvrant le rez-de-chaussée est plus profonde et au 8^o étage est un niveau Penthouse et dont les terrasses sont également plus profondes car les appartements sont moins profonds.

CONSTATS :

L'ensemble de l'ouvrage en aluminium présente les défauts suivants :

- La lisse haute, la main courante du garde-corps se déboîte





ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

- Il manque des joints de dilation au niveau de la lisse haute (traverse haute) , ainsi qu'au niveau de la lisse basse (traverse basse de soutien des verres de remplissage).
- Les montants des garde-corps ne sont pas d'aplomb, il y a un hors verticalité entre 3 à 5 mm



- Là où le garde-corps mesure plus de 6 mètres de long, celui oscille facilement sur 1 à 2 cm de déplacement



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques spéciales - Coordination Sécurité - Santé

- Les vitrages de remplissage ne sont pas d'aplomb. En effet, l'espace vertical entre 2 vitrages peut varier entre 0 mm au niveau de sa base pour avoir un espace de 5 à 10 mm au niveau le plus haut



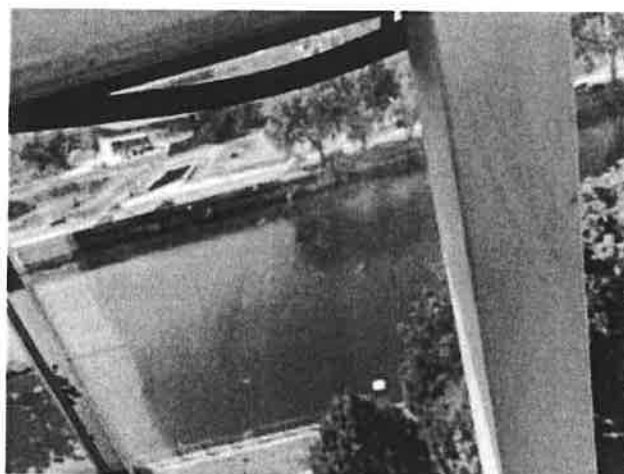
- La lisse base de soutien des vitrages de remplissage semble se dilater de telle sorte que les vitrages de remplissage bougent de haut en bas, de telle sorte que les joints de maintien du vitrage se déboitent



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Santé

- Les joints de maintien des vitrages se déboîtent facilement. Sur toutes les terrasses visitées au minimum une partie des joints était décelé et telle sorte

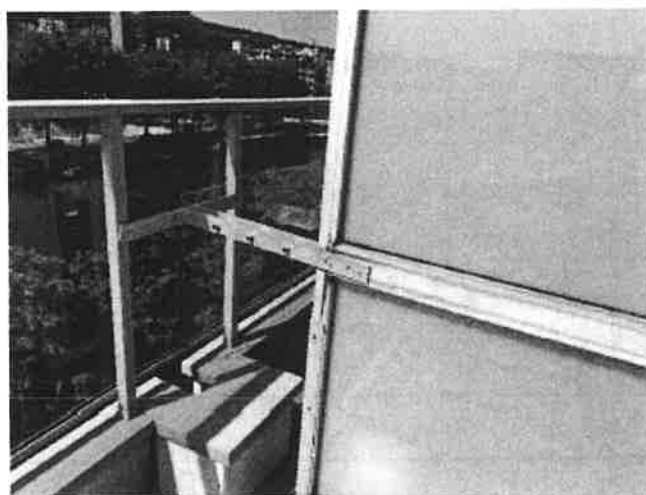
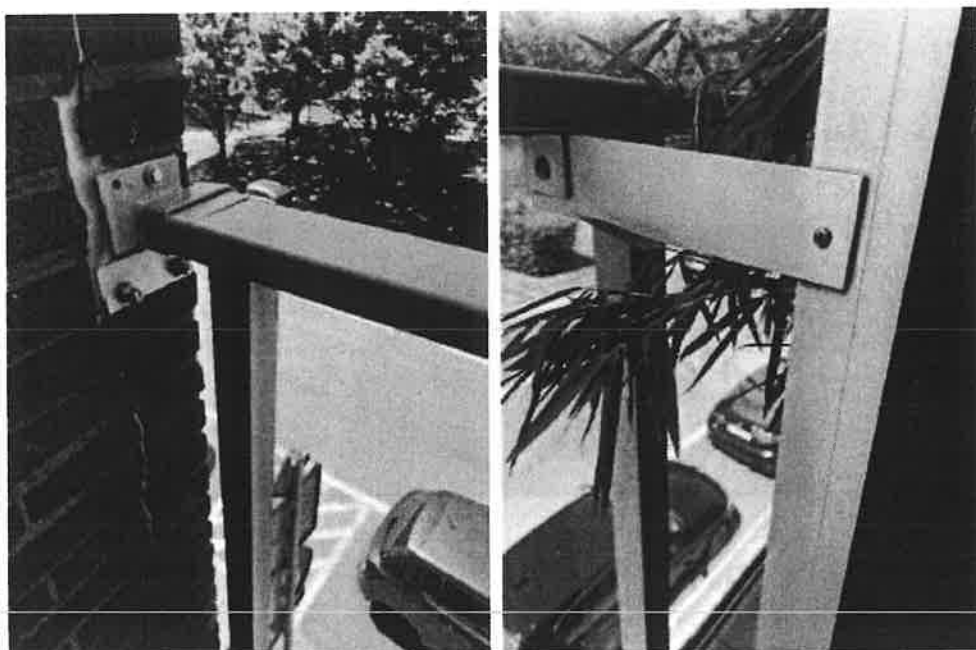




ARCHITECTURE

Expertise du Bâiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

- Le travail du remplacement de cloison de séparation entre les terrasses est mal réalisé et surtout mal pensé. Les fixations sont bancales, bricolées.





CONCLUSION :

L'ouvrage garde-corps ne me semble pas avoir été étudié correctement, car les défauts relevés sont simplement la conséquence dû aux mouvements de l'ouvrage à la suite de la dilatation de la structure en aluminium.

En effet, le mouvement provoque :

- Le déchaussement de la lisse haute car elle n'a pas un espace de dilatation suffisant,
- Les joints se déchaussent à cause du mouvement du vitrage ;
- La lisse basse de soutien du vitrage de remplissage et les montants bougent pour in fine ne plus être d'équerre et/ou d'aplomb

- ...

Donc, les garde-corps se dégradent à causes des mouvements qu'ils subissent continuellement à la suite des différences de température, et si on ne les adapte pas suivant les règles de l'art en la matière de construction métallique et notamment en matière de garde-corps métallique de type aluminium, l'ouvrage continuera à se dégrader et d'autre désordre arriveront encore.

Afin d'avoir un cadre d'analyse, il faut impérativement, se procurer :

- Les fiches techniques du fabricant fournisseur du garde-corps, en termes de portance, de longueur, du nombre de fixation à mettre en œuvre, de dilatations, ...
- Les plans du concepteur ;
- Les notes de calcul ;
- Les recommandations de pose du concepteur ;
- Le-les brevets éventuelles ;
- Le-les attestations de conformité, les labels éventuels ;

- ...

Une fois tous ces éléments collationnés, il faut vérifier que :

- Ceux-ci respectent les normes Belge et qu'elles sont bien applicables
- L'entreprise a respecté les recommandations, les fiches techniques, les plans... du fabricant des garde-corps ;
- Le montage correspond bien aux normes de sécurité ;

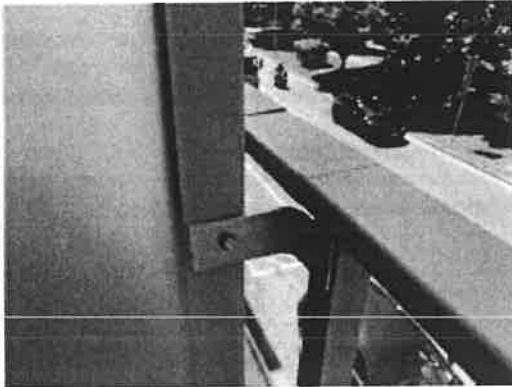
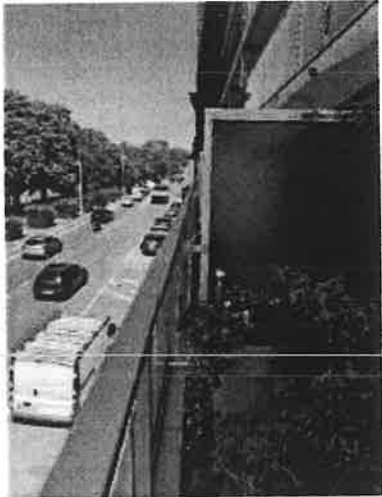
- ...



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Bases


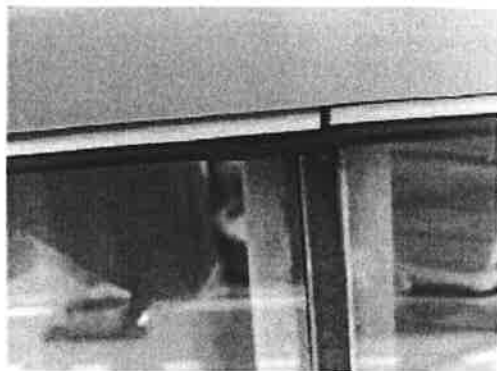
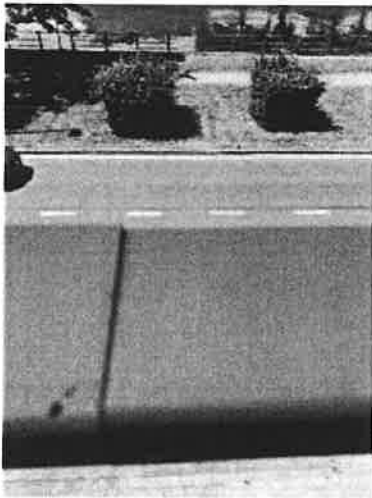
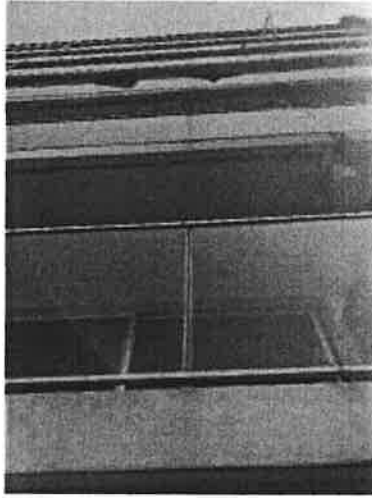
LISTES DES OBSERVATIONS RELEVÉES SUR SITE

Bloc N°20	1 ^{er} étage - 3 ^e appartement
<ul style="list-style-type: none">• Lisse haute se décroche sous la contrainte de la dilatation de l'aluminium.• Panneaux latéraux pas à leur place• Fixation et finition des panneaux de séparation entre les terrasses à revoir	
	



ARCHITECTURE

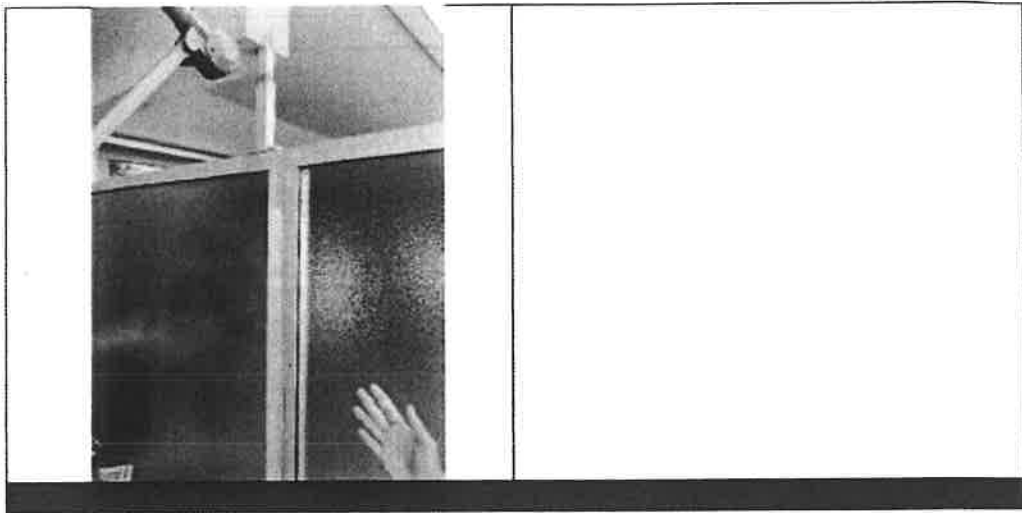
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - 3ans

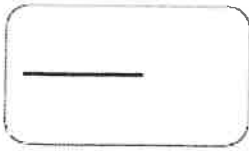
1er étage - 2 ^e appartement	
<ul style="list-style-type: none">• Lisse haute et joint de dilatation• Joint de dilatation• Joint de maintien des remplissages en verres se décroche• L'aplomb des vitrages de remplissage est inexistant• Attache se soutien des panneaux de séparation entre les appartements sont bancales	
	
	



ARCHITECTURE

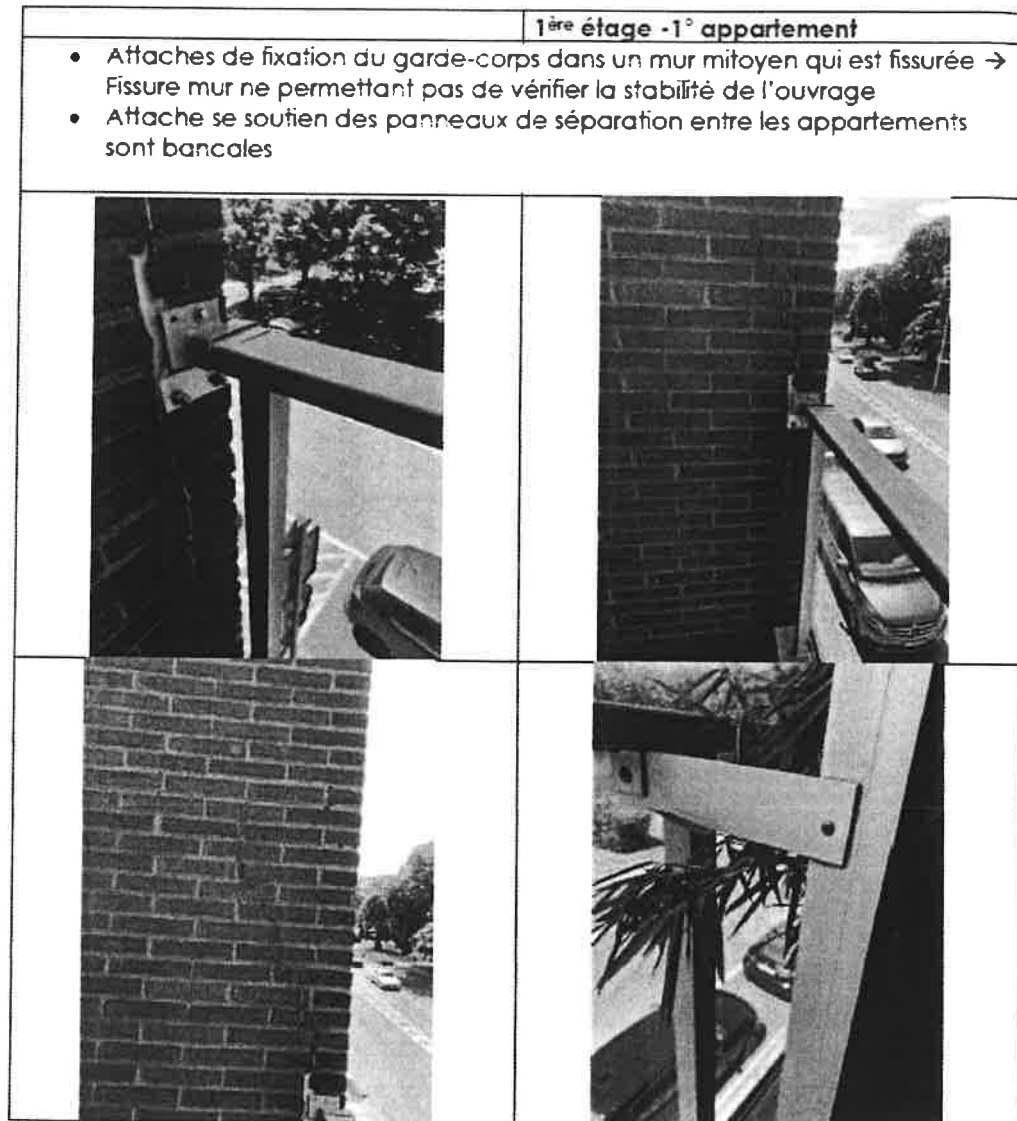
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Sava





ARCHITECTURE

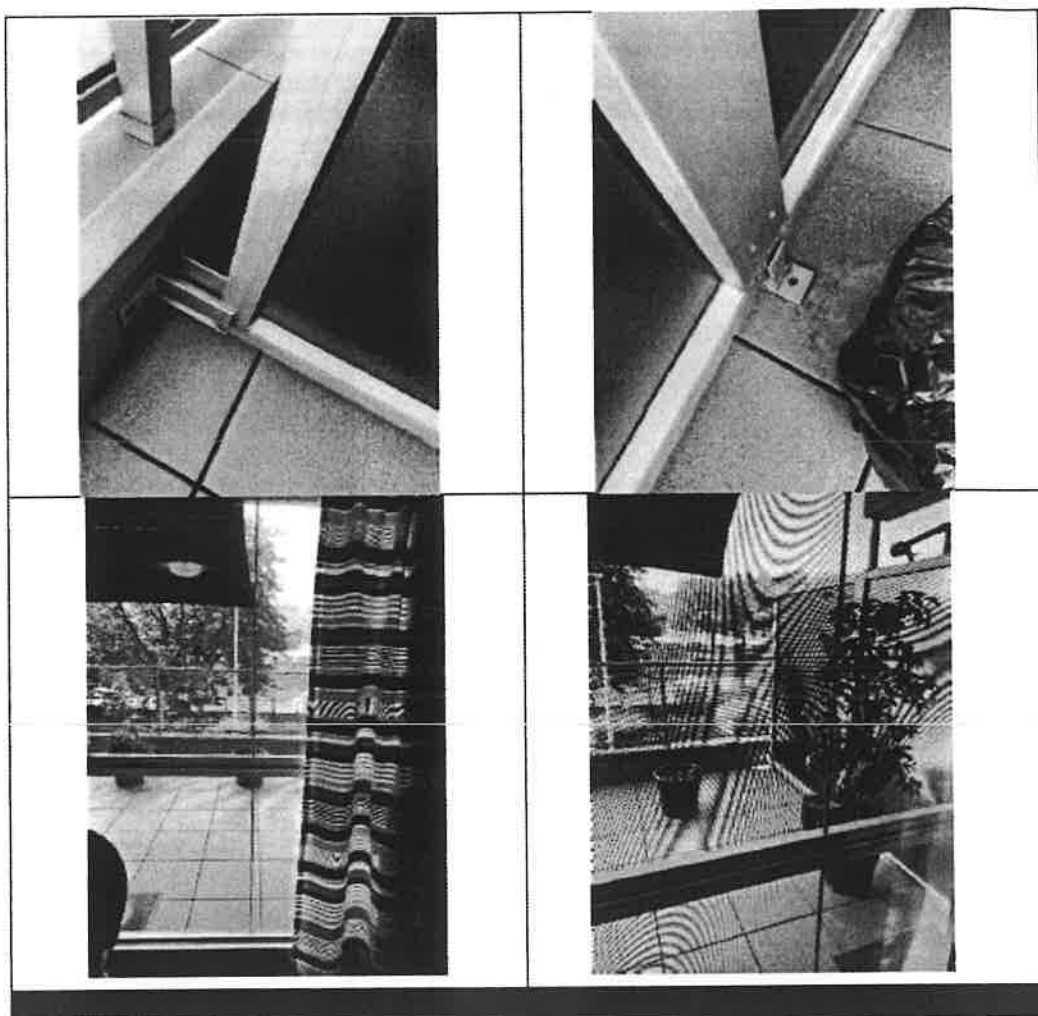
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé





ARCHITECTURE




Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques spéciales - Coordination Sécurité - Santé





ARCHITECTURE



Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

7ème étage - 2 ^e appartement	
<ul style="list-style-type: none">• Joint se renforce dans la gorge → trop petit• Goudron sur l'auvent et mécanisme de l'auvent fait du bruit• Eau venant de la terrasse supérieure → 8^{ème} étage 1^{ère} droite• Différence de niveau des dalles	
	
	



ARCHITECTURE

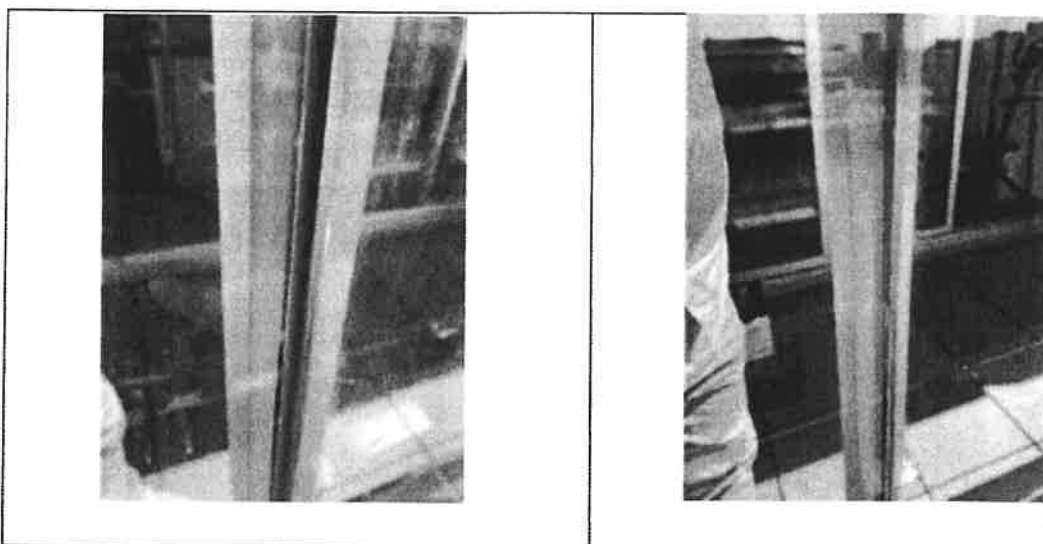
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

Bloc N°22	
	7ème étage - appartement de droite
<ul style="list-style-type: none"> • Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache • Le garde-corps ascile d'environ 1,5 cm d'avant en arrière • Même remarque que les générales 	
	
	6ème étage - appartement de droite
<ul style="list-style-type: none"> • Idem autres étages 	
	7ème étage - appartement de droite
<ul style="list-style-type: none"> • Idem autres étages • Vitrage de remplissage : liaison entre 2 vitrage en V 	



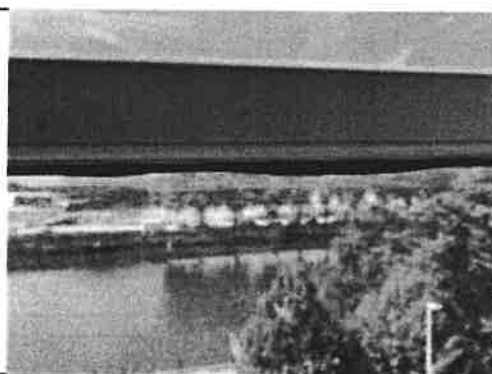
ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiement - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé



4ème étage - 3° appartement

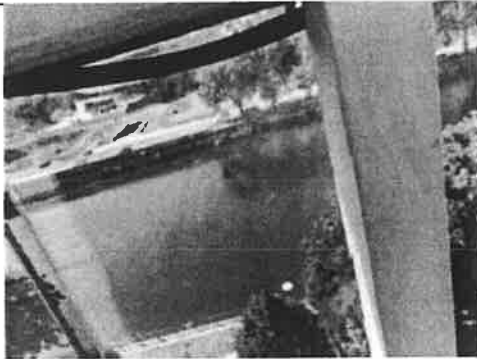
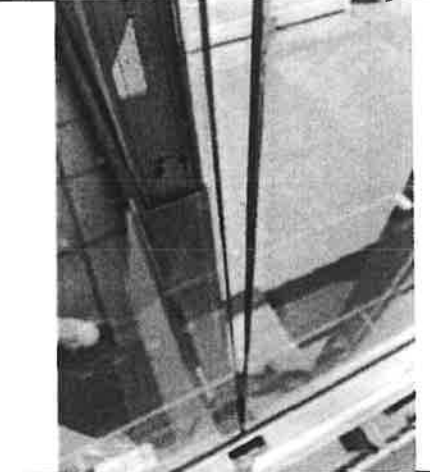
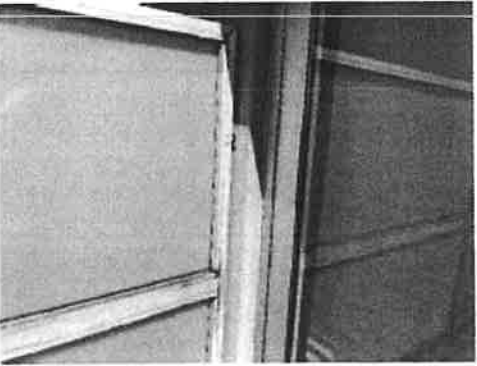
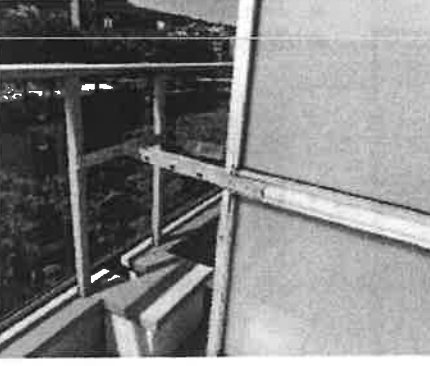
- Idem autre appartement
- Rigidité du garde-corps
- Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache





ARCHITECTURE

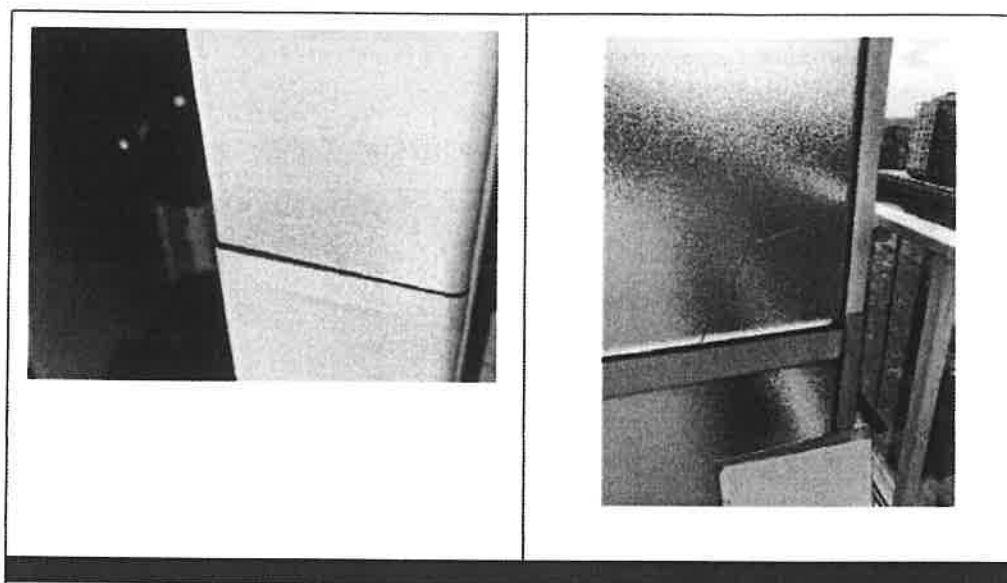
Expertise du Bâtiement - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé

Bloc N°28	8ème étage - Terrasse de gauche
<ul style="list-style-type: none">• Idem autre appartement• Rigidité du garde-corps• Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache	
	
	



ARCHITECTURE

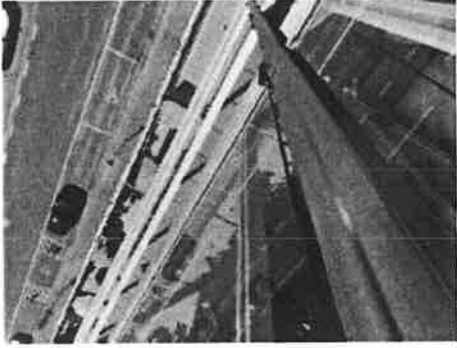



Expertise du Bâtiement - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé





ARCHITECTURE

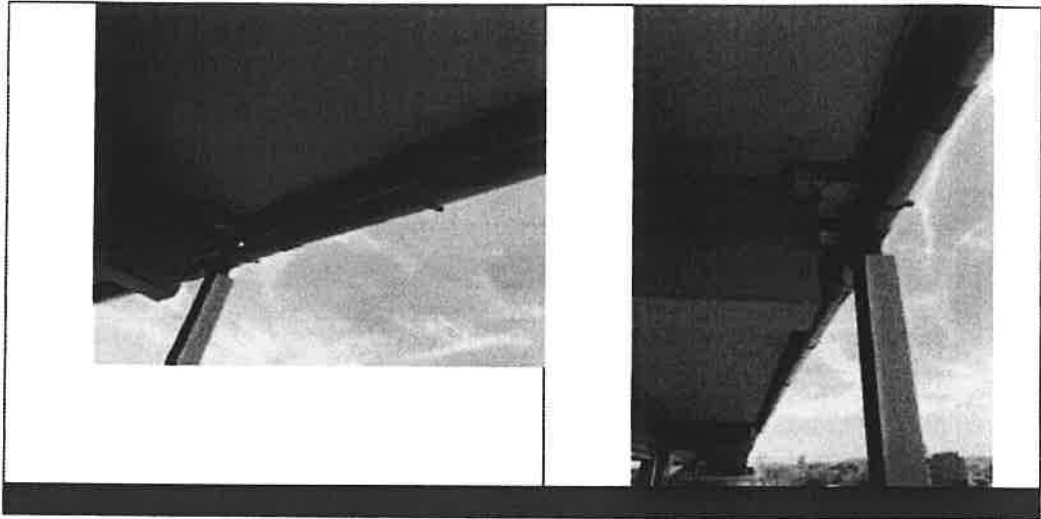
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Start

BUDO	7ème étage - Terrasse de droite
<ul style="list-style-type: none">• Idem autre appartement• Rigidité du garde-corps• Etanchéité de la terrasse supérieure• Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache	
	
	



ARCHITECTURE


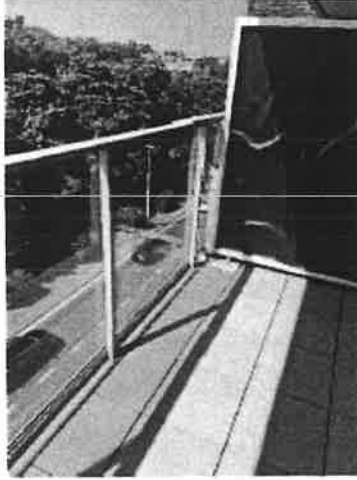
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Santé





ARCHITECTURE

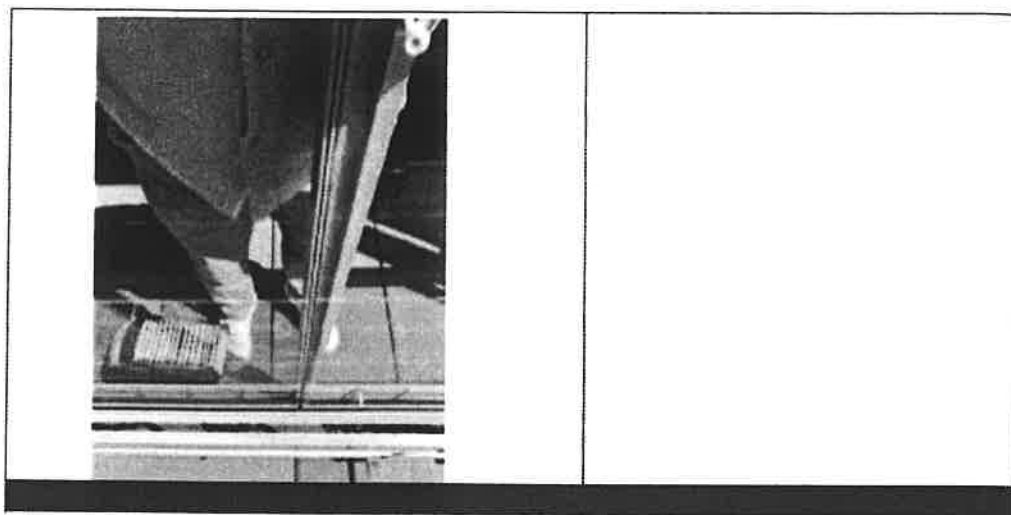
Expertise du Bâtiment - Conseil Prévention Incendie - Techniques Spéciales - Coordination Sécurité - Santé

6ème étage - Appartement de droite	
<ul style="list-style-type: none"> • Idem autre appartement • Rigidité du garde-corps • Etanchéité de la terrasse supérieure n'est pas assurée • Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache • Pièce d'about est poussée par la dilatation 	
4ème étage - Appartement de droite	
<ul style="list-style-type: none"> • Idem autre appartement • Rigidité du garde-corps • Etanchéité de la terrasse supérieure n'est pas assurée • Joints de maintien des vitrage de remplissage se détache • Pièce d'about est poussée par la dilatation 	
	



ARCHITECTURE

Expertise du Bâtiement - Conseil Prévention incendie - Techniques Spéciale - Coordination Sécurité - Santé



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. architecte'.

Pour L'Atelier d

L'architecte

CLEMENCEAU A.C.P. - N°Entr.:0.872.793.726
 c/o ADK SYNDIC s.a. rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2
 Tél. 04/220.70.70 - Fax. 04/220.70.60
 N° IPI: 100.022 - n° Entr. : BE-417.254.111

LIEGE 2, le 23/02/2023

Contact :
Accessible de 9h à 12h30

T.V.A.

Madame, Monsieur,

Concerné : CLEMENCEAU A.C.P.

Nous vous prions de trouver, ci-après, les montants dus par catégorie de dépenses, selon le listing ci-annexé.

Décompte de clôture des charges – Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bien APP E07 - 172 quot. - 365 jours - P		Bien APP J08 - 168 quot. - 365 jours - P		Bien APP K08 - 168 quot. - 365 jours -	
DL 010 :	374,40	DL 010 :	365,69	DL 010 :	365,69
DL 020 :	366,08	DL 020 :	357,57	DL 020 :	357,57
DL 021 :	30,06	DL 021 :	29,36	DL 021 :	29,36
DL 031 :	192,93	DL 031 :	188,45	DL 031 :	188,45
DL 610 :	2.032,98	DL 610 :	2.913,39	DL 610 :	0,00
DP 010 :	317,65	DP 010 :	310,26	DP 010 :	310,26
DP 021 :	8,31	DP 021 :	8,12	DP 021 :	8,12
Priv. Loc. :		Priv. Loc. :		Priv. Loc. :	
Priv. Prop. :		Priv. Prop. :		Priv. Prop. :	
Total (dont T.V.A. 411,93)	3.322,41	Total (dont T.V.A. 541,13)	4.172,84	Total (dont T.V.A. 105,32)	1.259,45
Provisions réclamées -	2.600,02	Provisions réclamées -	2.539,57	Provisions réclamées -	2.539,57
	722,39 €		1.633,27 €		- 1.280,12€

CLOTURE TOTALE DE L'EXERCICE	*****
SOLDE A CE JOUR	*****
TOTAL	*****

Voir explications au verso

Communication :
 Nous vous remercions, si le total est débiteur, de régler ce montant sous quinzaine, **UNIQUEMENT** au moyen du virement ci-dessous. Si le total est en votre faveur (*****), il sera déduit de la prochaine demande de paiement – vous pouvez néanmoins en obtenir le remboursement en adressant un mail ou courrier au comptable de votre copropriété en mentionnant votre numéro de compte bancaire.

CLEMENCEAU A.C.P. c/o ADK SYNDIC s.a.
 rue des Fories 2
 4020LIEGE 2
