

Acte de base modificatif 2

N° 1270

Du 1/08/2016

N° dossier 12430



Etude de Me Adeline BRULL

Notaire à Liège

Acte de base modificatif
Résidence Kennedy

Acte de base modificatif - Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY » / MI
RUE DE LA VIE 1270

L'association des copropriétaires
de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY »
ayant son siège à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et
rue des Croisiers
RPM Liège : 0850.180.947

L'AN DEUX MILLE SEIZE;
Le premier août
Devant Nous, Maître Adeline BRULL, Notaire à Liège

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY »
ayant son siège à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et rue des
Croisiers, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0850.180.947, dont
l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par Maître Albert JEGHERS et
Maître Pierre BRAAS, Notaires ayant résidés à Liège, le 15 juin 1968, transcrit au premier
bureau des hypothèques à Liège, le 21 juin suivant, volume 2016, numéro 1, modifié aux
termes d'un acte reçu par les mêmes Notaires en date du 10 septembre 1970, transcrit au
premier bureau des hypothèques à Liège, le 21 septembre suivant, volume 2292 numéro
18.

Ici représentée par la société anonyme dénommée « GROUPE ADK SA », en
abrégié « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fortes 2, inscrite à la banque
carrefour des entreprises sous le numéro 0417.254.111, constituée aux termes d'un acte
reçu par le Notaire Jacques WAUTHIER, à Liège, le 16 mai 1977, publié par extrait aux
annexes du Moniteur belge du 7 juin suivant sous le numéro 1939-12.

Renommée en qualité de syndic de ladite Résidence aux termes de l'assemblée
générale ordinaire des copropriétaires tenue le 7 juin 2016, dont une copie du procès-
verbal restera ci-annexée.

P. Van Failliet

As
J



TITRE I. - EXPOSE PREALABLE

La comparante, qualifiée qua, nous déclare que :

1. L'acte de base de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY » a été
dressé par Maître Albert JEGHERS et Maître Pierre BRAAS, Notaires ayant résidés à
Liège, le 15 juin 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 21 juin
suivant, volume 2016, numéro 1, modifié aux termes d'un acte reçu par les mêmes
Notaires en date du 10 septembre 1970, transcrit au premier bureau des hypothèques à
Liège, le 21 septembre suivant, volume 2292 numéro 18, ci-après qualifiés ensemble « acte

des autres lots constituant « l'Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux » susventé, sont l'œuvre des Architectes de Liège et sont restés annexés à l'acte de base initial de la Résidence. Ils ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, suivant autorisation numéro 44977 en date du 8 décembre 1967. Les plans sont les suivants :

- *Partie inférieure à la dalle triangulaire* : plan du niveau du sous-sol général (numéro 128A); plan du niveau intermédiaire entre sous-sol et rez-de-chaussée ; plan du niveau du rez-de-chaussée côté rue des Croisiers, mais constituant un autre sous-sol côté Pont Kennedy (numéro 129A); plan du niveau du rez-de-chaussée côté Pont Kennedy mais constituant le premier étage côté rue des Croisiers (numéro 130A); plan du niveau du premier étage côté Pont Kennedy mais constituant le second étage côté rue des Croisiers (numéro 131).

- *Dalle triangulaire* : plan de la dalle (toiture-terrasse) de laquelle s'élève l'immeuble tour (numéro 132A).

- *Partie supérieure à la dalle* : plan de l'étage-type à usage d'appartements et studios (numéro 117D) et plan spécial du treizième étage (numéro 138A); plan de la toiture (numéro 143A).

- *Plans divers (foiades et coupes) (numéro 136B, 145A et 146A)*. Pour ce qui concerne le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer pour la construction du « CENTRE JOHN KENNEDY », il a été dressé par Messieurs les Architectes et par les Architectes, a été déposé au rang des deux prénumérés, en vue de la vente de biens privatifs. Un exemplaire, signé pour accord par les représentants de et par les Architectes, a été déposé au rang des minutes du Notaire JEGHERS prénuméré aux termes d'un acte du 15 juin 1968.

6. Aux termes de l'acte de base modificatif du 10 septembre 1970 précité reçu par Maître Albert JEGHERS à l'intervention de Maître Pierre BRAAS tous deux prénumérés, il a été procédé à la modification de l'acte de base initial du 15 juin 1968 pour le mettre en concordance avec l'exécution de travaux de construction réalisés postérieurement à l'acte de base initial, en vue de répondre aux données et impératifs d'ordre administratif, technique ou juridique ou aux demandes des acquéreurs des parties privatives. Les principaux objets de l'acte de base modificatif du 10 septembre 1970 sont ci-dessous brièvement énumérés :

- La constatation que la Province de Liège a acquis, aux termes d'un acte du 7 novembre 1969 transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le même jour volume 2198 numéro 21, pour ses services culturels, l'ensemble de l'entité dénommée primitivement « Entité Bureaux, Commerce ou à usage culturel » (avec ses extensions éventuelles)
- Certaines dispositions particulières et une stipulation à effet temporaire, en prévision de la cession des magasins numéro 1 et numéro 1bis à front de la rue des Croisiers (avec annexes et dépendances)
- La constatation de la construction de deux niveaux de studios (25° et 26° étages) sur la toiture de la Tour résidentielle, emboitant les locaux techniques; la dite construction, rendue obligatoire pour les autorités compétentes, a été autorisée le 24 avril 1970 sous le numéro 46.747 B
- Diverses modifications moins importantes, mais qu'il importait de mettre à la

de base ».

2. A comparu à l'acte de base initial du 15 juin 1968, ayant son siège social à Liège, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 77.241, laquelle était propriétaire du bien ci-après décrit, dont la description était reprise textuellement dans l'acte de base susventé, comme suit :

« Un ensemble de terrains sis à Liège circonscrits par le quai Paul Van Hoegaerden, la rue André Dumont et la rue du Méry et attenant, vers la rue André Dumont et la place des Carmes, à des parcelles appartenant à la Ville de Liège et destinées à recevoir les bâtiments de la nouvelle Bibliothèque centrale; cet ensemble étant coupé par la rue des Croisiers ».

Origine de propriété :

3. Aux termes de cet acte de base du 15 juin 1968, la société anonyme a manifesté le désir d'ériger, sur la surface de tous ces terrains et dans le cadre de l'aménagement et de la rénovation du quartier André Dumont, divers immeubles dérivant d'une conception architecturale et urbanistique structurée et constituant avec la nouvelle Bibliothèque centrale de la Ville « L'ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux ». Ledit acte de base prévoyait expressément que les différents lots immobiliers qui formeraient cet ensemble seraient indépendants les uns des autres et constitueraient des unités distinctes, même si certains points de contacts ou même des services communs étaient créés ; dans ce cas, il était prévu que la notion de copropriété entre unités distinctes devra toujours être exclue sauf si elle est expressément stipulée, et les dits contacts, services ou locaux devront être régis par les dispositions légales ou conventionnelles en matière de servitudes.

4. Parmi ces lots immobiliers figurait le complexe qui porte actuellement la dénomination de « CENTRE JOHN KENNEDY », lequel a été érigé sur une parcelle de terrain de forme triangulaire, ayant façade au Quai Paul Van Hoegaerden et aux rues André Dumont et des Croisiers cadastrée à l'époque section A numéros 1759/C4 et 1759/D4 pour une contenance de trois mille quatre cent soixante-cinq mètres carrés (3.465m²). Il était stipulé dans ledit acte de base que le « CENTRE JOHN KENNEDY » comprendra un immeuble-tour de vingt-quatre étages élevé au-dessus d'une vaste toiture-terrasse couvrant une base triangulaire de deux étages sur un rez-de-chaussée et un sous-sol. Cet important ensemble était réservé, pour les parties sous la dalle ou au niveau de celle-ci, à des garages, caves, magasins, bureaux ou locaux à usage administratif ou culturel et, pour la Tour, à des appartements et studios à usage résidentiel, les deux niveaux inférieurs pouvant toutefois être utilisés à titre professionnel ; le tout, outre toutes parties communes. Le « CENTRE JOHN KENNEDY » a, depuis cet acte de base initial, été soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

5. Les plans de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY », comme ceux

Abuseur Teuillet
A
df


connaissance des acquéreurs et des tiers, par suite des incidences qu'elles pouvaient avoir sur les droits et obligations de chacun.

6. bis. Pour ce qui concerne l'acte d'achat de l'ensemble de l'entité dénommée primitivement « Entité Bureaux, Commerce ou à usage culturel » du 7 novembre 1969 par la Province de Liège dont question ci-avant, il est précisé dans l'acte de base modificatif du 10 septembre 1970 ce qui suit textuellement reproduit :

« a) qu'en vertu des plans annexés à cet acte, l'aire de construction par la Province de Liège sur la toiture-terrasse a été déterminée définitivement en vertu de ce qui était prévu à l'acte de base primitif, que les constructions sur cette toiture-terrasse sont privatives à la Province et que la zone libre de cette terrasse est également privative à la Province, à charge de respecter les dispositions qui ont été édictées à son sujet par l'article 9 du Règlement général de copropriété;

b) que les constructions prévues en surplomb de la rue des Croisiers (chapitre III section 1, 10°) seront en fait réalisées, suivant les nouveaux plans annexés à l'acte d'acquisition par la Province, non vers le côté du quai Paul Van Hoegaerden et de la place du Vingt Août mais bien le long de la rue André Dumont pour venir rejoindre les constructions de la future Bibliothèque centrale;

c) que la Province de Liège a acquis en outre de l'ensemble de l'entité précitée :

- cinq cent septante-trois cent millièmes de la copropriété générale affectés au magasin numéro 12 avec sa cave, primitivement prévu au niveau de la rue des Croisiers et devenu le local du Bibliobus »;

- trois mille cent trente-six cent millièmes de la copropriété générale, affectés aux magasins numéros 1, 2, 3, 4 et 5 du niveau du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy) ainsi qu'aux surfaces primitivement prévues pour les magasins 14 et 15 du même niveau (sur le parvis).

d) La Province de Liège disposera de ses installations privées de chauffage central, de ses entrées, ascenseurs et monte-charge privés; elle ne participera donc pas dans les frais de chauffage, d'eau chaude, d'ascenseurs, et coetera... des autres entités du complexe et ne pourra non plus bénéficier de ces services ni pénétrer dans ses locaux par les accès du complexe réservés aux autres propriétaires ou occupants. Il y aura indépendance totale de la Province de Liège quant à ce qui précède ».

7. Des plans dressés par l'architecte de Liège sont demeurés annexés à l'acte de base modificatif susvisé. Ces plans, modificatifs de ceux demeurés annexés à l'acte de base initial ou nouveaux, sont les suivants :

- plan modifié numéro 128 L du sous-sol général (remplaçant le plan numéro 128 A);
- plan modifié numéro 129 R du rez-de-chaussée côté rue des Croisiers, mais constituant un autre sous-sol côté Pont Kennedy (remplaçant le plan numéro 129 A);
- plan modifié numéro 138 J, spécial au treizième étage (remplaçant le plan numéro 138 A);
- plan nouveau numéro 153 A du vingt-cinquième étage en retrait;
- plan nouveau numéro 154 B du vingt-sixième étage en retrait;
- plan nouveau numéro 155 A de la toiture des étages en retrait;
- plan nouveau numéro 157 de la toiture des locaux techniques;
- plans numéros 166/5 — (19 A, 20 A et 21 A) relatifs à l'acquisition de dépendances, par la Province de Liège comme dit ci-avant (et déjà annexés à l'acte

d'achat du 7 novembre 1969).

8. Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2011, dont une copie demeure ci-annexée, il a notamment été décidé à la majorité des copropriétaires :

- de fixer la période annuelle d'assemblée générale à la première quinzaine du mois de juin ;
- de fixer le montant des marchés obligeant la mise en concurrence à 150.000,00€ (indexés au 1^{er} janvier de chaque année).

9. Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2012, dont une copie demeure ci-annexée, il a notamment été décidé à la majorité des copropriétaires de mandater le syndic pour la passation de l'acte modificatif de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY » et de désigner le Notaire Adeline BRULL, soussigné pour procéder à la refonte des statuts de ladite Résidence afin de les mettre en concordance avec la loi du 2 juin 2010 et la loi du 15 mai 2012, lesquelles modifient le code civil dans le but de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

10. Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2016, dont une copie restera ci-annexée, il a notamment été décidé à la majorité des copropriétaires d'approuver le projet d'acte de mise en conformité des statuts de la présente Résidence présenté par le Notaire Adeline BRULL, soussigné et de confirmer le mandat du syndic pour la signature du présent acte authentique.

TITRE II. - ACTE DE BASE

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

La Résidence dénommée « CENTRE JOHN KENNEDY » est divisée en quatre entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quantité définitivement fixée dans les parties communes générales déterminées ci-après. Ces entités sont :

- a) Entité « garages » : groupant tous les emplacements pour voitures, boxes, atelier ou réserves dans le parking commun.
- b) Entité « magasins » : groupant tous les magasins ainsi que l'ensemble de locaux dénommé « cabinet médical ».
- c) Entité « bureaux, commerce ou à destination culturelle » groupant tous les locaux libérés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux érigés sur cette toiture (voir plan 21A annexé à l'acte de base modificatif de 1970) (actuellement propriété de la Province de Liège)

Observation : les extensions réalisées au-dessus de la rue des Croisiers font partie de la présente entité.

d) Entité « appartements et studios » : groupant tous les biens à usage résidentiel et à l'exercice de professions libérales ou autres comme dit au Règlement Général de Copropriété, se trouvant dans la Tour.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties du Complexe sont divisées en parties communes et parties privatives, savoir :

Troisième Feuille



6



lien le type du bien privatif auquel la cave est attachée) et huit caves numérotées I à VIII à rattacher aux huit studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages ;

b) neuf caves destinées à certains magasins du rez-de-chaussée et une cave (ancienne cave numéro 12) rattachée aux biens de la Province de Liège, et y reliées chacune par un escalier indépendant, mais n'ayant aucune communication avec le restant du sous-sol (liseré violet et liseré rouge au plan), savoir :

- cave magasin 1 : d'une superficie d'environ quatre cent soixante mètres carrés.
- cave magasin 2 : d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.
- cave magasin 12 (Province de Liège) : d'une superficie d'environ vingt-sept mètres carrés
- cave magasin 3 : d'une superficie d'environ trente-six mètres carrés;
- cave magasin 4 : d'une superficie d'environ trente-huit mètres carrés;
- cave magasin 5 : d'une superficie d'environ trente-six mètres carrés;
- cave magasin 6 : d'une superficie d'environ trente-six mètres carrés;
- cave magasin 7 : d'une superficie d'environ soixante-sept mètres carrés;
- cave magasin 8 : d'une superficie d'environ septante-neuf mètres carrés;
- cave magasin 11 : d'une superficie d'environ cent quarante-quatre mètres carrés.

2° Au niveau inférieur de un mètre quarante centimètres par rapport à la rue des Croisiers :

Vingt-six emplacements pour voitures (sous teinte grise au plan), numérotés 1 à 27 (le numéro 6 n'existant plus et étant devenu partie commune spéciale aux appartements et studios), un emplacement étant prévu pour deux voitures et portant en conséquence un double numéro : 15 et 16.

SECTION B. - NIVEAU INTERMEDIAIRE ENTRE SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSEE (PLAN 129A)

Ce niveau, de peu de superficie, est circonscrit au plan par des liserés jaune, violet et vert et se situe à mi-hauteur entre le sous-sol précité et le rez-de-chaussée, constituant une sorte d'entresol.

Les caves privatives numéros 17B (partie) - 17C - 17D - 16A - 16B - 16C - 16D - 15D - 15C - 24C - 24B - 24A - 23 D - 23C - 23B - 23A - 22D - 22C - et 22B (partie) pourraient avoir une plus grande hauteur que les autres, ce supplément de hauteur étant pris dans le niveau intermédiaire.

Celui-ci comprend :

I. Partie Commune Générale au Complexe (liseré jaune au plan) :

Un bassin d'orage avec trappe élanche d'accès par le local aux poubelles du rez-de-chaussée, canalisations de remplissage, de vidange et d'aération, le tout situé sous la réserve-cave du magasin numéro 9 du rez-de-chaussée.

II. Partie Privative (liseré violet au plan) :

La cave du magasin numéro 10 au rez-de-chaussée, y reliée par un escalier indépendant mais sans communication avec le restant du sous-sol, d'une superficie d'environ quarante-neuf mètres carrés.

a) parties communes générales au complexe : celles qui, outre la totalité du terrain d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

b) parties communes spéciales aux appartements et studios : celles qui intéressent uniquement les biens compris dans la tour résidentielle.

c) parties communes spéciales aux garages : celles qui se rattachent uniquement aux emplacements et/ou boxes pour voitures, atelier ou réserves dans le parking commun.

d) parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privées.

SECTION A. — NIVEAU DU SOUS-SOL INFÉRIEUR (PLAN 128A)

I. Parties communes générales au complexe (liseré jaune au plan)

La cave avec tanks à mazout, ventilation spéciale et trou d'homme pour y accéder; la cave pour la cabine à haute tension et le local adjacent avec compteurs électriques principaux; la cave électrique (ancienne cave X); puits; les couloirs, dégagements et accès; les canalisations principales de mazout avec l'appareillage nécessaire; les colonnes principales, gaines, ventilations et conduits divers; les deux caves réservées aux concierges; les soupiraux destinés à la ventilation de l'ensemble du sous-sol même s'ils se trouvent dans la paroi de certains biens privatifs.

II. Parties communes spéciales aux appartements et studios (liseré orange au plan)

Les deux cages d'escalier et les escaliers avec leurs paliers et portes; les deux cages d'ascenseurs avec les deux batteries de deux ascenseurs (quatre ascenseurs en tout pour ces parties communes).

Par suite de l'affectation de l'emplacement pour garage numéro 6 (qui faisait partie du double emplacement 6/7) à l'installation du groupe électrogène, un statut spécial de ce local sera repris ci-après sous la section intitulée « Servitudes conventionnelles ». Ce local constituera un lot privé, restant attaché à l'entité dénommée « garages ».

III. Parties communes spéciales aux garages (liseré brun au plan)

(Niveau inférieur de un mètre quarante centimètres par rapport au niveau de la rue des Croisiers).

Les rampes d'accès vers ou de la rue des Croisiers et l'aire de manœuvres (revêtement du sol); le dégagement d'accès vers l'escalier communiquant avec le parking du niveau supérieur; le dit escalier avec sa porte de fermeture et son palier; un point d'eau; deux puits; l'installation électrique spéciale avec son compteur.

Remarque : Le syndic pourra déterminer dans quelle mesure les propriétaires de garages devront intervenir dans les frais d'entretien et d'utilisation des escaliers principaux et des ascenseurs.

IV. Parties privatives

1° Au niveau inférieur de deux mètres soixante centimètres par rapport à la rue des Croisiers et s'étendant partiellement sous le portique du rez-de-chaussée rue des Croisiers et sous le sol de l'entrée principale vers le Pont Kennedy :

a) deux cent vingt-deux caves privatives (liseré vert au plan) dont deux cent quatorze caves portant la numérotation des appartements et studios des vingt-quatre premiers étages auxquelles elles se rapportent (1A - 1B - 1C - 1D - 1E - 1F - 1G - 1H - 1I) et ainsi de suite, la dite numérotation indiquant en premier lieu l'étage et en second

Architecte Feuille



Handwritten signature or initials.



SECTION C. - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (côté rue des Croisiers) (et sous-sol supérieur côté Pont Kennedy) (plan nouveau numéro 129R)

I. Parties Communes Générales au Complexe (liseré jaune au plan):

Le passage couvert le long de la façade de la rue des Croisiers (sous encorbellement des étages supérieurs) avec la colonnade et le plafond (l'entree et le renouvellement du dallage ainsi que l'éclairage incombant à la Ville de Liège, comme pour toutes voiries publiques); l'entrée principale à front de la rue des Croisiers et un vaste dégagement; un local « services généraux »; un water closed de service; un vaste local « chaudière » avec chaudières; la cave contenant les compteurs généraux d'eau alimentaire, l'installation d'hydrophore et un réservoir d'eau de dix mètres cubes; la cave au gaz avec compteurs généraux; la cave contenant les raccordements principaux d'eau alimentaire et où une place sera réservée pour les compteurs à eau spéciaux destinés notamment à desservir les parkings ou certaines propriétés privées importantes; tous les couloirs, dégagements et accès avec les portes intermédiaires ne desservant pas les propriétés privées; les colonnes principales, gaines, ventilations, conduits divers et trémies aux ordures.

II. Parties Communes Spéciales aux Appartements et Studios (liseré orange au plan):

La chapelle ardente; les deux cages d'escaliers et les escaliers avec leurs paliers et portes; les deux cages d'ascenseur avec les deux batteries de deux ascenseurs; les deux locaux aux poubelles (avec l'arrivée des trémies aux ordures).

III. Parties Communes Spéciales aux Garages (liseré brun au plan) (niveau supérieur de un mètre septante centimètres par rapport au niveau de la rue des Croisiers):

Les rampes d'accès vers ou de la rue des Croisiers et l'aire de manoeuvres (revêtement du sol); l'entrée générale au parking en façade sous la galerie avec sa fermeture; deux sterpits; le dégagement d'accès vers l'escalier communiquant avec le parking du niveau inférieur et le dégagement commun vers escaliers et ascenseurs; le dit escalier avec sa porte de fermeture et son palier; un point d'eau; les canalisations spéciales d'eau et électricité depuis les compteurs spéciaux; les dits compteurs; les évacuations d'eau usée.

Remarque: Le syndic pourra déterminer dans quelle mesure les propriétaires de garages devront intervenir dans les frais d'entretien et d'utilisation des escaliers principaux et des ascenseurs.

IV. Parties Privatives:

1^{er} MAGASINS (liseré violet au plan):

a) magasin numéro 1 à front du quai Paul Van Hoegaerden et de la rue des Croisiers, avec sa ou ses entrées, installations sanitaires et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol, d'une superficie d'environ quatre cent soixante mètres carrés.

a bis) magasin numéro 1 bis à front de la rue des Croisiers, créé sur partie de la surface primitive du magasin numéro 1 et situé entre celui-ci et le magasin numéro 2, avec water-closed mais sans cave en sous-sol; d'une superficie d'environ cinquante-six mètres carrés.

b) magasin numéro 2 à front de la rue des Croisiers et joignant le magasin numéro 1, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; d'une superficie d'environ nonante-quatre mètres carrés.

c) un local dénommé « local bibliobus » à front de la rue des Croisiers (prenant la place du magasin numéro 12), communiquant avec les autres locaux acquis par la Province de Liège et sans aucune communication avec les parties communes de la Résidence.

d) magasin numéro 3, à front de la rue des Croisiers, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; superficie au sol d'environ cinquante-cinq mètres carrés; ce magasin est à deux niveaux (mezzanine).

e) magasin numéro 4, à front de la rue des Croisiers, entre les magasins numéros 3 et 5, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; ce magasin est à deux niveaux (mezzanine); superficie au sol d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

f) magasin numéro 5, à front de la rue des Croisiers, entre les magasins numéros 4 et 6, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; ce magasin est à deux niveaux; superficie au sol d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

g) magasin numéro 6, à front de la rue des Croisiers, entre les magasins numéros 5 et 7, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; ce magasin est à deux niveaux (mezzanine); superficie au sol d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

h) magasin numéro 7, à l'angle de la rue des Croisiers et de la rue André Dumont, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; d'une superficie d'environ soixante-sept mètres carrés.

i) magasin numéro 8, à front principalement de la rue André Dumont mais avec partie à l'angle de la rue des Croisiers, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; d'une superficie d'environ septante-neuf mètres carrés.

j) magasin numéro 9, à front de la rue André Dumont; avec water closed et local dans le fond dénommé « cave »; superficie d'environ cent vingt-trois mètres carrés y compris quarante-deux mètres carrés environ pour la réserve.

k) magasin numéro 10, à front de la rue André Dumont, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative située au niveau intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le sous-sol; superficie d'environ cent vingt-huit mètres carrés.

l) magasin numéro 11, à front de la rue André Dumont, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; superficie d'environ cent cinquante-six mètres carrés.

2^e LOCAUX DIVERS (liseré bleu au plan):

a) un ensemble de locaux, en façade au quai Paul Van Hoegaerden, à usage de cabinet médical, bureaux ou magasins, à aménager suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ nonante mètres carrés.

b) un local situé sous le parvis d'entrée du Centre entre les emplacements ou garages numéros 10 et 11 et les parties communes, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés, dont la destination reste à préciser et qui, quoique considéré comme privatif, ne disposera d'aucune quotité dans les parties communes parce qu'assimilé à une cave, le syndic devant déterminer éventuellement la quote-part d'intervention de son propriétaire dans les charges communes.

Raymond Toullet

RS



c) un local dénommé « cave Solico » d'une superficie d'environ trente-huit mètres carrés dont le statut et la destination sont identiques à ce qui est dit à l'alinéa b qui précède.

3° CAVI (liseré bleu au plan nouveau) :

Une cave, sous le parvis d'entrée du Centre, d'une superficie d'environ trente-six mètres carrés, accessible par les parties communes du sous-sol et actuellement réservée par qui aura le droit de la vendre à titre privatif ou de l'affecter aux parties ou services communs.

4° GARAGES : (teinte grise au plan) :

Dix-huit emplacements pour voitures numérotés 1 à 18 (le local de réserve indiqué au plan primitif étant rattaché au magasin numéro 1).

Remarque : La superficie des locaux dénommés « Cabinet médical » étant réduite par rapport à celle indiquée à l'Acte de Base, la quotité de ces locaux dans les parties communes générales sera modifiée en conséquence.

Remarque : à l'initiative de ou à la demande d'amateurs, certains emplacements pour voitures ont été fermés de manière à créer des boxes privés.

SECTION D. – NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (côté Pont Kennedy) (et premier étage à côté rue des Croisiers) – (plan numéro 130A ancien et numéro 19 A nouveau)

I. Parties Communes Générales (teinte grise au plan numéro 19 A) :

Le parvis extérieur (sauf les parties cédées à la Province de Liège) avec son revêtement et sa décoration (compartir partie du niveau inférieur) et avec ses évacuations d'eau éventuelles; le vaste portique d'entrée couvert avec ses revêtements éventuels (y compris celui du plafond), sa décoration et son éclairage; les canalisations, gaines, ventilations et appareillages à l'usage du complexe en général.

Le parvis, partie commune générale, est grevé de la servitude d'accès à la passerelle piétonnière dépendant du Domaine public.

II. Parties Communes spéciales aux appartements et studios (teintes grises au plan numéro 19 A) :

Le grand hall d'entrée avec ses portes d'accès depuis le parvis, avec ses revêtements et sa décoration éventuels et son éclairage; les deux cages d'escalier avec les escaliers, leurs paliers et portes; les deux cages d'ascenseur avec leurs batteries de deux ascenseurs; tous locaux annexes, couloirs, dégagements, colonnes, gaines, ventilations, conduits divers et trémies aux ordures, à l'usage de l'entité « appartements et studios ».

Remarque : Aucun accès n'est prévu, à partir du hall d'entrée, vers les locaux constituant l'entité acquise par la Province de Liège.

III. Parties Privatives (teintes bleue, orange, verte, violette et blanche au plan numéro 19 A) :

1°) Ensemble des locaux à usage de bureaux, magasins ou à destination culturelle (dénommé « zone de magasins »), d'une superficie d'environ deux mille septante et un mètres carrés, avec façades rue des Croisiers, quai Paul Van Hoegaerden et rue André Dunmont (liseré rouge au plan).

Ces locaux sont rattachés à l'entité de même dénomination.

2°) Magasins (liseré violet au plan) : les locaux prévus pour les magasins numéros 1, 2, 3, 4, 5, 14 et la surface du magasin numéro 15, indiqués à l'acte de base sont inclus dorénavant dans l'ensemble des biens acquis par la Province de Liège qui devra toutefois respecter les obligations particulières imposées aux propriétaires de magasins par l'acte de base et le règlement général de copropriété; l'ancien magasin numéro 14 est maintenant dénommé « vitrine ».

3°) Surface réservée à : conformément à ce qui était prévu à l'acte de base (chapitre III – section D – IV – 3°) a vendu, à titre privatif, à la Province de Liège, la surface d'une contenance d'environ cent onze mètres carrés, se trouvant sur le parvis de la Résidence et liserée de bleu au plan annexé à l'acte de base, à la Province de Liège qui en sera propriétaire privée. Cette surface fera partie de l'entité particulière dénommée « Bureaux commerciaux ou à destination culturelle ».

SECTION E. – NIVEAU DU PREMIER ETAGE (côté Pont Kennedy) (et second étage côté rue des Croisiers) (plans numéros 131 ancien et 20A nouveau)

I. Parties Communes spéciales aux appartements et studios (teintes grises au plan nouveau numéro 19 A) :

Les deux cages d'escalier avec les escaliers, leurs paliers et leurs portes et les deux cages d'ascenseurs avec les deux batteries de deux ascenseurs; les colonnes principales, gaines, ventilations, conduits divers et trémies aux ordures.

II. Parties Privatives

L'ensemble de la surface disponible privativement du présent niveau est affecté à usage de bureaux, commerces ou à destination culturelle (parties sous liseré rouge au plan ci-joint) : cet ensemble a une superficie totale approximative de deux mille neuf cent cinquante-neuf mètres carrés.

Remarque : Dans le cas où la surface de ce niveau serait divisée en plusieurs propriétés privées distinctes, il y aura lieu de prévoir éventuellement la constitution de « parties communes spéciales » ou la communication de tout ou partie de ces biens avec les « parties communes générales ».

Remarque : Le local « vitrine » possède un étage, accessible par un escalier à vis et se trouvant au présent niveau.

SECTION F. – NIVEAU DE LA TOITURE-TERRASSE (ou troisième étage côté rue des Croisiers) (plans numéros 132/A ancien et 21/A nouveau) :

Sur le plan nouveau numéro 21/A, les parties privatives (Province de Liège) sont teintées en jaune, vert, violet et sans couleur, les parties communes sont teintées en gris (les parties communes générales étant en outre entourées d'un liseré jaune et les parties communes spéciales aux appartements et studios étant en outre entourées d'un liseré orange).

S. Anne Feullet
A
D


I. Parties Communes Générales au Complexe (donc à l'ensemble des propriétés privées, y compris parking, bureaux, etc., sans exception):

1°) La dalle de couverture (toiture-terrasse) des étages inférieurs dans son gros œuvre, son éanchéité, les sterfputs et évacuations d'eaux pluviales (chemaux et tuyauteries de descente), ainsi que les éventuelles poutres de liaison avec la dalle située entre les rues des Croisiers et du Mésy;

2°) Deux conciergeries, dont l'emplacement est définitivement fixé de part et d'autre du bloc des ascenseurs et de la cage d'escalier se trouvant vers le Pont Kennedy. Elles comprennent chacune : hall, cuisine équipée avec terrasse, living, dégagement de nuit avec water-closet et salle de bain montée, deux chambres à coucher.

II. Parties Communes spéciales aux Appartements et Studios:

Les deux cages d'escalier avec les escaliers, leurs paliers et leurs portes et les deux cages d'ascenseurs avec les deux batteries de deux ascenseurs; les colonnes principales, gânes, ventilations, conduits divers et trémites aux ordures.

III. Parties Privatives:

Seront privées:

1°) Toutes les constructions érigées sur la toiture-terrasse y compris la partie de conciergeries sous la Tour résidentielle, excepté celles relatives à la circulation et aux communes générales (voir plan 21A). Les toitures de ces constructions sont privées. Ces constructions font partie de l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle ».

2°) La terrasse-toiture pourra également être comprise dans les parties privées et être adjointe à tout ou partie des propriétés privées qui seront érigées, comme dit ci-dessus, sur sa surface. Le statut de la terrasse-toiture sera repris au Règlement Général de Copropriété.

3°) Un vaste local (liseré bleu au plan) en façade vers le Pont Kennedy, construit au-dessus de l'entrée principale, d'une superficie approximative de cent cinquante et un mètre carrés, outre quarante-trois mètres carrés environ de terrasse, aménagé en appartement; on y a accès, soit par les constructions éventuellement érigées sur la toiture-terrasse, soit par la cage des ascenseurs et escaliers située vers le Pont Kennedy, soit par les deux.

Ce bien fera partie de l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle ».

Remarque: La zone de constructions sur la terrasse-toiture est définitivement fixée et ne pourra plus être agrandie à l'avenir. La partie non construite de la terrasse-toiture sera privée à la Province de Liège qui aura à l'entretenir et la garantir selon ce qui est dit à l'article 9 du Règlement général de Copropriété.

SECTION G. — NIVEAU-TYPE DE LA PARTIE RESIDENTIELLE (Tour)
(Plans 117/D ancien et 138/J nouveau):

Comme dit ci-avant, le « Centre John KENNEDY » comprendra vingt-quatre étages-types d'appartements et studios, outre deux étages en retrait (vingt-cinquième et vingt-sixième étages, dénommés « étages techniques » et construits entre les locaux techniques ou d'usage commun érigés sur la toiture), le tout étant édifié au-dessus de la terrasse dont question à la Section F.

Neuf appartements et studios sont prévus à chacun des vingt-quatre niveaux courant (le treizième étage ne comprenant que huit appartements et studios) et font l'objet de la description qui va suivre, le tout sous réserve des modifications qui pourraient survenir dans les dispositions de ceux-ci pour répondre aux convenances des acquéreurs ou par suite de la réunion de tout ou partie de plusieurs biens privés.

Chaque niveau, numéroté de 1 à 24, comprend:

I. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (presque toutes logées dans un bloc central entouré d'un liseré orange au plan):

Les deux cages d'escalier avec leurs portes paliers; les deux cages d'ascenseurs avec les deux batteries de deux ascenseurs; les deux halls entre les cages d'escalier et des ascenseurs, les sas isolant les halls des dégagements d'accès aux appartements et studios; les dégagements; quatorze gânes (numérotées au plan de 1 à XIV) contenant, outre les canalisations et ventilations diverses, une armoire par niveau avec les compteurs électriques privatifs (gaine I), les compteurs à gaz pour le niveau (gaine VIII et IX), un poste de premier secours contre l'incendie (gaine VI) et des compteurs à eau chaude et à eau froide, répartis dans certaines gânes; les canalisations, colonnes principales, ventilations, gânes, conduits divers et trémites aux ordures (se trouvant logées dans les gânes I et XII et accessibles par les dégagements communs); le local « sous-station de chauffage » au treizième étage avec son appareillage.

II. Des parties privées, savoir:

1°) Appartement A: d'une superficie d'environ cent vingt-six mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden), comprenant: hall avec débarras et water-closet (avec lave-mains), living d'angle avec terrasse accessible vers le Pont Kennedy, cuisine équipée avec terrasse accessible, dégagement de nuit, trois chambres à coucher en façade au quai Paul Van Hoegaerden, salle de bain montée avec débarras-armoire; une coursive le long des chambres 1 et 2 accessibles par la chambre 1.

2°) Appartement B: d'une superficie d'environ cent vingt-six mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden et la rue André Dumont), comprenant: hall avec débarras et water-closet (avec lave-mains), living d'angle avec terrasse accessible vers le Pont Kennedy, cuisine équipée avec terrasse accessible, dégagement de nuit, deux chambres à coucher, salle de bain montée avec débarras-armoire; une coursive le long des deux chambres, accessible par la chambre 1.

3°) Studio C: d'une superficie d'environ cinquante-sept mètres carrés cinquante dix mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden), comprenant: hall avec armoire et water-closet, grand living en façade avec coin à dormir, salle de bain montée joignant celui-ci, cuisine équipée en façade, terrasse accessible par le living.

4°) Studio D: d'une superficie d'environ cinquante-huit mètres carrés (façade vers la rue André Dumont) dont la disposition est identique à celle du studio C.

5°) Appartement E: d'une superficie d'environ septante-six mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden), comprenant: hall avec grand débarras et water-closet (avec lave-mains), living et cuisine équipée en façade avec terrasse accessible, dégagement de nuit, une chambre à coucher, salle de bain montée, coursive accessible par la chambre à coucher.

Spécimen Feuillet
A
B



6°) Appartement J : d'une superficie d'environ septante-cinq mètres carrés (façade vers rue André Dumont) dont la disposition est identique à celle de l'appartement I, mais avec variantes dans certaines dispositions et surfaces intérieures.
Remarque : Le treizième étage ne comprend pas d'appartement ou studio F, par suite de l'existence d'une sous-station de chauffage.

7°) Studio G : d'une superficie d'environ quarante-neuf mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden) comprenant : hall avec débarras, grand living en façade avec coursive accessible et alcôve, cuisine équipée, salle de bain montée avec water closed fermé.

8°) Appartement H : d'une superficie d'environ cent et cinq mètres carrés (façade vers rue André Dumont et rue des Croisiers), comprenant : hall avec armoire vestiaire et débarras, living d'angle avec terrasse accessible, cuisine équipée avec terrasse accessible, deux chambres à coucher, salle de bain montée, la chambre I avec coursive accessible.

Remarque : Par suite de l'existence d'une sous-station de chauffage au treizième étage, l'appartement H de ce niveau est d'une composition spéciale et d'une superficie d'environ cent vingt-neuf mètres carrés; il comprend : hall avec deux débarras et dégagement avec water-closed (contenant un lave-mains); living d'angle avec terrasse accessible vers la rue des Croisiers; cuisine équipée avec terrasse accessible; dégagement de nuit avec deux chambres à coucher en façade rue André Dumont et accès à une coursive; salle de bain montée.

9°) Studio I : d'une superficie d'environ cinquante-neuf mètres carrés (façade vers quai Paul Van Hoegaerden et rue des Croisiers), comprenant : hall, living d'angle avec terrasse accessible et alcôve, cuisine équipée, salle de bain montée avec water-closed fermé.

SECTION G BIS. — NIVEAUX DES VINGT-CINQUIÈME ET VINGT-SIXIÈME ÉTAGES EN RETRAIT (étages techniques) (plans 153 A et 154 B)

Outre les vingt-quatre étages courants de la partie résidentielle, le « Centre John Kennedy » comprend deux étages supplémentaires construits sur la toiture primitivement prévue, entre les locaux techniques ou d'usage commun et formés chacun de parties communes et de parties privatives consistant en quatre studios qui, sous réserve de modifications ou réunions à la demande des acquéreurs, seront conformes à ce qui est dit ci-après.

La description de ces deux niveaux est la suivante, suivant les plans restés annexés à l'acte de base modificatif du 10 septembre 1970 susvisé :

A. Niveau du vingt-cinquième étage (plan numéro 153 A).

I. Des parties communes générales au complexe (liséré jaune au plan).
Une partie de la toiture avec son ossature, son isolation et sa couverture; les souches des cheminées, des gaines de ventilation et autres ouvertures; les éventuelles canalisations communes; les chenaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales; tous dégagements, accès et locaux à usage ou services communs.

II. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (liséré orange au plan).

1°) les deux blocs techniques, de part et d'autre des studios, séparés du dégagement central d'accès à ceux-ci par des portes coupe-feu avec ferme-porte et comprenant notamment :

- le bloc vers la rue des Croisiers : une cage d'escalier de secours, palier et dégagements divers, machinerie de deux ascenseurs, débarras, locaux techniques divers, gaines, canalisations, ventilations, conduits et appareillages communs;

- le bloc vers le Pont Kennedy : une cage d'escalier desservant les quatre studios, d'expansion du chauffage central, locaux techniques divers, gaines, canalisations, ventilations, conduits et appareillages communs;

2°) le dégagement central séparant les studios et donnant accès à ceux-ci, contenant diverses gaines et les trémies aux ordures; ce dégagement étant accessible par les deux cages d'escaliers situées dans les blocs techniques dont il est séparé par des portes coupe-feu.

III. Des parties privatives (liséré vert au plan), savoir :

1°) Studio I d'une superficie d'environ trente-neuf mètres carrés outre une terrasse carrelée en dalles de béton teinté mesurant approximativement dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, et comprenant : entrée avec débarras, living en façade vers le quai Paul Van Hoegaerden avec coin à cuisiner équipé dans le fond et coin à dormir, salle de bain montée avec water-closed, terrasse en façade accessible du living.

2°) Studio II d'une superficie d'environ trente-neuf mètres carrés outre une terrasse carrelée en dalles de béton teinté mesurant approximativement dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, et comprenant : entrée, living en façade vers le quai Paul Van Hoegaerden, coin à cuisiner équipé en même façade, coin à dormir et salle de bain montée avec water-closed, terrasse en façade accessible par le living.

3°) Studio III d'une superficie d'environ trente-huit mètres carrés, outre une terrasse carrelée mesurant approximativement dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, en façade vers la rue André Dumont et d'une disposition intérieure et d'un équipement identique à celui du studio I.

4°) Studio IV d'une superficie d'environ quarante mètres carrés, outre une terrasse carrelée en dalles de béton teinté mesurant approximativement dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés en façade vers la rue André Dumont, d'une disposition intérieure et d'un équipement identiques à celui du Studio II.

B. Niveau du vingt-sixième étage (plan numéro 154 B)

I. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (liséré orange au plan).

1°) les deux blocs techniques, de part et d'autre des studios, séparés du dégagement central d'accès à ceux-ci par des portes coupe-feu avec ferme-porte et comprenant notamment :

- le bloc vers la rue des Croisiers : avec cage d'escaliers de secours, palier et dégagements divers, locaux techniques divers, gaines, canalisations, ventilations, conduits et appareillages communs;

Huitem Toulet

AR

f.



- le bloc vers le Pont Kennedy : une cage d'escalier desservant les quatre studios, palier et dégagements divers, gaines, canalisations, ventilations, conduits et appareillages communs.

2°) le dégagement central séparant les studios et donnant accès à ceux-ci, dont la description est identique à celui du vingt-cinquième étage.

II. Des parties privatives (liséré vert au plan) :

Les studios V, VI, VII et VIII, identiques respectivement aux studios I, II, III et IV du vingt-cinquième étage, mais étant dépourvus de terrasses.

Remarques :

- Les ascenseurs ne desservant que les vingt-quatre premiers étages, l'accès aux studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages ne se fera que par la cage d'escaliers aboutissant dans le bloc technique de ces niveaux situé vers le Pont Kennedy.

- Les studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages ne seront pas desservis par l'installation commune de chauffage central du Centre; ils seront munis chacun d'une installation privée de chauffage central au gaz; ils ne participeront que partiellement aux frais de chauffage général de la Résidence, dans la mesure (vingt pour cent ou moitié de la charge commune générale stipulée à l'article 25 du Règlement général de Copropriété) où ces frais sont relatifs au chauffage des parties communes.

- Les studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages seront munis de doubles vitrages.

- La distribution générale d'eau chaude n'est pas prévue pour ces studios.

C. Il existe un étage technique, dépendant des parties communes spéciales aux appartements et studios (repris au plan 155 A sous liséré orange) et situé au-dessus du bloc technique vers le Pont Kennedy. Il est accessible par la cage d'escalier située dans ce bloc et comprend divers locaux et appareillages communs, gaines, ventilations et conduits divers.

SECTION H. - NIVEAUX DES TOITURES (plans 153 A, 155 A et 157).

Les toitures de la Tour résidentielle, couvrant partiellement l'ensemble des constructions du Centre John Kennedy constituent des parties communes générales au complexe.

Elles se trouvent à trois niveaux différents et sont reprises aux trois plans précités, savoir :

I. Toiture couvrant les vingt-quatre étages de la Tour résidentielle pour la surface non utilisée par les constructions des étages supérieurs.

Cette partie est figurée sous liséré jaune au plan 153 A et a fait l'objet d'une description à la Section G bis - A - I ci-avant.

II. Toiture couvrant le bloc des studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages (liséré jaune au plan 155 A) :

Elle comprend la toiture proprement dite avec son ossature, son isolation et sa couverture; toutes canalisations, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux, garde-fou, accessoires et appareillages communs; les souches de cheminées et de gaines diverses.

III. Toitures couvrant les deux blocs techniques (liséré jaune au plan 157) :

Elles se déclinent de la même manière qu'au numéro II ci-avant.

SECTION I. - REMARQUES DIVERSES

1- Les superfícies des biens privatifs ci-avant exprimées, ont été calculées d'axe en axe des murs mitoyens. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas deux pour cent.

2- En principe, une cave est rattachée à chaque appartement ou studio mais la prénommée, constructeur, s'est réservée dans l'acte de base du 15 juin 1968 le droit de ne pas attribuer de cave à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même bien privatif ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien auxquelles elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de cave à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

3- L'acte de base de la Résidence « Centre John Kennedy » susvisé prévoyait, pour la question de la réunion d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur, ce qui suit, textuellement reproduit : « la réunion d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par le constructeur jusqu'à agrégation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par le constructeur ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites. Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire. Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilité soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration ».

4- Un important ensemble de mesures a été prévu dans l'acte de base du 15 juin 1968 pour protéger les occupants du complexe contre les risques de l'incendie ; on y relève :

- les deux cages d'escaliers ont été prévues avec volées droites, paliers intermédiaires, sorties vers le Pont Kennedy et vers la rue des Croisiers; elles sont équipées d'un éclairage de sécurité et d'une prise sur la colonne humide à chaque niveau.

- à chaque niveau de la Tour résidentielle, des sas, équipés d'une ventilation d'évacuation et d'une amenée d'air, isolent les accès aux appartements des dégagements communs; les portes des sas sont pourvues de ferme-portes automatiques et sont prévues pour une résistance au feu d'une demi-heure au moins;

- des dispositions particulières ont été adoptées pour le fonctionnement des ascenseurs en cas de sinistre; particulièrement les parois des cages d'ascenseurs ainsi

Neuville Feuille

A

CB



que le sol et les parois de la cabine à haute/basse tension seront résistantes au feu au moins deux heures;

- des dispositifs d'alarme ont été prévus.

5- L'extension de l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » réalisée sur deux niveaux surplombant la rue des Croisiers et reliant l'îlot des Croisiers à la Tour construite rue du Méry, n'a aucune participation dans la copropriété relative au présent acte.

CHAPITRE 2 - DIVISION DE LA RESIDENCE

Comme il apparaît à la lecture de la description de la Résidence dont question ci-avant, plusieurs entités distinctes peuvent y être relevées.

Le présent chapitre a pour objet la division de la Résidence :

- a) en diverses entités, lesquelles comprendront chacune, comme accessoire indispensable des fonds distincts qui la composent, une quotité dans la copropriété du terrain d'assise et des parties communes générales;
- b) en propriétés privées, dont la composition est décrite ci-avant et dont la définition est précisée au Règlement Général de Copropriété dont question ci-après.

SECTION A. - DIVISION EN ENTITES DISTINCTES :

La division en entités ou sous-indivisions distinctes est fondée sur l'identité d'intérêts qui existe entre les propriétaires de certains biens privatifs ainsi que sur les services et locaux communs qui y sont éventuellement attachés.

Malgré cette division, ces différentes entités possèdent une quote-part des parties communes générales, constituant le fonds commun.

Le constructeur du Centre John Kennedy, a procédé à la division du complexe, en quatre entités ou sous-indivisions, qui sont :

- a) l'entité « garages » formée des emplacements pour parkings et/ou boxes pour voiture, atelier et réserves, au sous-sol et au rez-de-chaussée du complexe, avec leurs accès, aires de manœuvres et autres choses ou appareillages communs;
- b) l'entité « magasins » formée de tous les magasins à front des rues des Croisiers et André Dumont, quel que soit le niveau où ils sont situés, et ceux situés sur le parvis ou dans le hall d'entrée du dit Centre, avec leurs dépendances et autres choses et appareillages communs; à cette entité, est également rattaché l'ensemble des locaux dénommés « cabinet médical » à front du quai Paul Van Hoegaerden. Il est précisé que si certains de ces magasins ou locaux étaient affectés à usage de bureaux ou à destination culturelle avec les locaux formant l'entité reprise ci-après sous c), ils resteraient dépendre de la présente sous-indivision mais pourraient avoir à participer, avec la dite entité, aux charges communes spéciales à celle-ci, dans la mesure qui serait établie.
- c) l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » formée de l'ensemble des locaux portant cette dénomination dans la description ci-avant du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy), du premier étage (côté Pont Kennedy) et du niveau de la toiture-terrasse.

Il est précisé :

- que le local décrit au Chapitre III - Section F - IV - 3° du présent acte fait partie de la dite entité;

- que si d'autres locaux (notamment à prendre dans l'entité « magasins ») étaient adjoints aux locaux constituant la présente entité, ils n'en conserveraient pas moins leur part dans cette sous-indivision, dans les limites et sous les conditions qui seraient établies;

d) l'entité « appartements et studios » formée des vingt-quatre étages à front de bâtisse et des deux étages en retrait de la Tour résidentielle, avec leurs dépendances (notamment les caves) et les installations et appareillages à leur usage commun.

SECTION B. - PARTIES COMMUNES GENERALES A LA RESIDENCE

I. Répartition entre les diverses entités ou sous-indivision

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes).

Afin de procéder à leur répartition, le plus équitablement possible, elles ont été attribuées par groupe à chaque entité constitutive du complexe, et ce de manière forfaitaire et irrévocable, par

La répartition entre les entités est faite comme il suit :

1. entité garages : trois mille/cent millièmes 3.000/100.000
 2. entité magasins : quinze mille/cent millièmes 15.000/100.000
 3. entité bureaux, commerces ou à usage culturel (avec ses extensions éventuelles) : vingt-neuf mille deux cents/cent millièmes 29.200/100.000
 4. entité appartements et studios : cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes 52.800/100.000
- Total : cent mille/cent millièmes 100.000/100.000

Remarque : Parmi les quotités de parties communes générales attachées à l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » figurent, respectivement les quotités attachées :

- à la surface qui était réservée à et qui a été vendue à la Province de Liège sur le parvis du Centre dont question au chapitre 1, section D III. 3°), soit cent/cent millièmes.

- au local construit au-dessus de l'entrée principale du Centre (Chapitre III - Section F - IV), soit quatre cents/cent millièmes.

II. Répartition au sein de chaque entité

Sous le bénéfice des stipulations contenues dans la remarque ci-avant mentionnée, la quote-part des parties communes générales affectées à chaque entité ou sous-indivision est répartie comme il suit à l'intérieur de chacune d'elles :

1° Entité « Garages » à laquelle sont attribués trois mille/cent millièmes des parties communes générales.

La quotité de celles-ci, attachée à chacun des biens privatifs constituant la présente entité, est la suivante :

a) Sous-sol (côté rue des Croisiers)

garage 1 : cinquante-huit/cent millièmes 58/100.000

garage 2 : cinquante-huit/cent millièmes
garage 3 : cinquante-huit/cent millièmes
garage 4 : cinquante-huit/cent millièmes
garage 5 : soixante-deux/cent millièmes
local 6 : cinquante-cinq/cent millièmes
garage 7 : cinquante-huit/cent millièmes
garage 8 : septante-neuf/cent millièmes
garage 9 : nonante-cinq/cent millièmes
garage 10 : soixante-cinq/cent millièmes
garage 11 : soixante-cinq/cent millièmes
garage 12 : soixante-cinq/cent millièmes
garage 13 : soixante-cinq/cent millièmes
garage 14 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 15/16 : nonante-cinq/cent millièmes
garage 17 : septante-neuf/cent millièmes
garage 18 : cent vingt-sept/cent millièmes
garage 19/20 : cent quarante et un/cent millièmes
garage 21 : soixante-cinq/cent millièmes
garage 22 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 23 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 24 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 25 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 26 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 27 : cinquante-deux/cent millièmes
Total : mille sept cent douze/cent millièmes

b) Rez-de-chaussée (côté rue des Croisiers) :

garage 1 : soixante/cent millièmes
garage 2 : soixante/cent millièmes
atelier ou dépôt : cent vingt-sept/cent millièmes
garage 3 : soixante/cent millièmes
garage 4 : soixante/cent millièmes
garage 5 : soixante-trois/cent millièmes
garage 6 : soixante-trois/cent millièmes
garage 7 : septante/cent millièmes
garage 8 : cent vingt-deux/cent millièmes
garage 9 : cent dix-sept/cent millièmes
garage 10 : soixante-et-un/cent millièmes
garage 11 : soixante-et-un/cent millièmes
garage 12 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 13 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 14 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 15 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 16 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 17 : cinquante-deux/cent millièmes
garage 18 : cinquante-deux/cent millièmes
Total : mille deux cent quatre-vingt-huit/cent millièmes

Soit un total global de trois mille /cent millièmes

58/100.000
58/100.000
58/100.000
62/100.000
55/100.000
58/100.000
79/100.000
95/100.000
65/100.000
65/100.000
65/100.000
52/100.000
95/100.000
79/100.000
127/100.000
141/100.000
65/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
1.712/100.000

60/100.000
60/100.000
127/100.000
60/100.000
60/100.000
63/100.000
63/100.000
70/100.000
122/100.000
117/100.000
61/100.000
61/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
52/100.000
1.288/100.000
3.000/100.000

2° Entité « Magasins » à laquelle sont attribués quinze mille/cent millièmes des parties communes générales.

Il est à remarquer que, pour fixer la quotité de chaque bien privatif de cette sous-division dans la copropriété générale, il a été tenu compte dans une certaine mesure de la situation du bien, de sa composition à un ou deux niveaux (mezzanine) et de l'importance de la cave ou local de réserve en dépendant.

La quotité des parties communes générales, attachées à chacun des biens privatifs constituant la présente entité, est la suivante :

a) magasin au niveau du rez-de-chaussée (côté rue des Croisiers) :

magasin numéro 1 avec sa vaste cave : trois mille six cent septante-huit/cent millièmes 3.678/100.000
magasin numéro 1 bis sans cave : trois cent dix-sept/cent millièmes 317/100.000
magasin numéro 2 avec cave : six cent septante/cent millièmes 670/100.000
Local "bibliobus" (ancien magasin numéro 12) avec cave : cinq cent septante-trois/cent millièmes 573/100.000
magasin numéro 3 avec mezzanine et cave : cinq cent quarante et un/cent millièmes 541/100.000
magasin numéro 4 avec mezzanine et cave : cinq cent quarante-quatre/cent millièmes 544/100.000
magasin numéro 5 avec mezzanine et cave : cinq cent quarante et un/cent millièmes 541/100.000
magasin numéro 6 avec mezzanine et cave : cinq cent quarante et un/cent millièmes 541/100.000
magasin numéro 7 avec cave : cinq cent quarante et un/cent millièmes 541/100.000
magasin numéro 8 avec cave : six cent trente-huit/cent millièmes 638/100.000
magasin numéro 9 avec cave : cinq cent nonante-trois/cent millièmes 593/100.000
magasin numéro 10 avec cave : neuf cent deux/cent millièmes 902/100.000
magasin numéro 11 avec cave : mille deux cent trente-sept/cent millièmes locaux dénommés « cabinet médical » : cinq cent quatre-vingt/cent millièmes 1.237/100.000
Total : onze mille huit cent soixante-quatre/cent millièmes 548/100.000 11.864/100.000

b) magasins au niveau du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy) :

magasin numéro 1 sans cave : neuf cent nonante-neuf/cent millièmes 999/100.000
magasin numéro 2 sans cave : trois cent septante-huit/cent millièmes 378/100.000
magasin numéro 3 sans cave : quatre cent douze/cent millièmes

Arrière-Fusillé

A



cent millièmes
magasin numéro 4 sans cave : cinq
cent quarante-huit/cent millièmes
magasin numéro 5 sans cave : quatre cent dix-neuf/
cent millièmes
magasin numéro 14 avec cave : deux cent cinquante-huit/
cent millièmes
magasin numéro 15 : cent vingt-deux/cent millièmes
Total : trois mille cent trente-six/cent millièmes

studios du vingt-sixième étage :
numéro V : cent trente et un/cent millièmes
numéro VI : cent trente et un/cent millièmes
numéro VII : cent vingt-huit/cent millièmes
numéro VIII : cent trente-cinq/cent millièmes

Remarque : Il faut noter en outre que tous les magasins du niveau du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy) font partie des biens acquis par la Province de Liège, avec les trois mille cent trente-six/cent millièmes y affectés.

3° *Entités « Bureaux, commerces ou à destination culturelle »* à laquelle sont attribués vingt-neuf mille deux cents/cent millièmes (29.200/100.000) des parties communes générales.
Cette entité appartient à titre privatif à la Province de Liège et, en cas de vente d'une partie de la surface, il appartiendra à la Province de Liège de procéder à la répartition de la quotité des parties communes générales affectées à ladite entité, entre les divers biens privatifs qui le compose.

Cependant, il y a lieu de noter les quotités respectives de :
a) cent/cent millièmes pour la surface qui était réservée à et qui a été vendu à la Province de Liège sur le parvis du Centre;
b) quatre cents/cent millièmes pour le local à construire au-dessus de l'entrée principale.

4° *Entité « Appartements et Studios »* à laquelle sont attribués cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quote-part entre les divers biens privatifs de chaque niveau est la suivante :

appartement A : trois cent septante-deux/cent millièmes 372/100.000
appartement B : trois cent septante-deux/cent millièmes 372/100.000
studio C : cent soixante-neuf/cent millièmes 169/100.000
studio D : cent septante et un/cent millièmes 171/100.000
appartement E : deux cent vingt-quatre/cent millièmes 224/100.000
appartement F : deux cent vingt et un/cent millièmes 221/100.000
studio G : cent quarante-quatre/cent millièmes 144/100.000
appartement H : trois cent et dix/cent millièmes 310/100.000
appartement sept/cent millièmes 377/100.000
studio I : cent septante-quatre/cent millièmes 174/100.000
studios du vingt-cinquième étage :
numéro I : cent soixante-cinq/cent millièmes 165/100.000
numéro II : cent soixante-cinq/cent millièmes 165/100.000
numéro III : cent soixante-deux/cent millièmes 162/100.000
numéro IV : cent soixante-neuf/cent millièmes 169/100.000

De ce qui précède, il résulte :
a) que chacun des niveaux I à 12 et 14 à 24 comprend :

un appartement A avec trois cent septante-deux/cent millièmes 372/100.000
un appartement B avec trois cent septante-deux/cent millièmes 372/100.000
un studio C avec cent soixante-neuf/cent millièmes 169/100.000
un studio D avec cent septante et un/cent millièmes 171/100.000
un appartement E avec deux cent vingt-quatre/cent millièmes 224/100.000
un appartement F avec deux cent vingt et un/cent millièmes 221/100.000
un studio G avec cent quarante-quatre/cent millièmes 144/100.000
un appartement H avec trois cent et dix/cent millièmes 310/100.000
un studio I avec cent septante-quatre/cent millièmes 174/100.000

soit par niveau normal : deux mille cent cinquante-sept/cent millièmes 2.157/100.000
ou pour vingt-trois niveaux normaux : quarante-neuf mille six cent onze/cent millièmes 49.611/100.000

b) que le niveau du treizième étage, amputé de l'appartement (studio) F mais dont l'appartement H spécial est agrandi, possède deux mille trois/cent millièmes 2.003/100.000

c) que les niveaux des vingt-cinquième et vingt-sixième étages possèdent respectivement six cent soixante et un/cent millièmes et cinq cent vingt-cinq/cent millièmes, soit en tout : mille cent quatre-vingt-six/cent millièmes 1.186/100.000

Total général : cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes 52.800/100.000

SECTION C. - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES

Ces parties communes sont divisées en cinq mille/cinq millièmes. Elles ont été décrites ci-dessus sous le paragraphe intitulé « description de la Révérence ».

La quotité de celles-ci, attachée à chaque emplacement pour voiture, box, réserve ou atelier, a été déterminée forfaitairement par considération de la superficie de chacun de ceux-ci, comme il suit :

a) Sous-sol :
numéro 1 : nonante-cinq/cinq millièmes 95/5.000
numéro 2 : nonante-cinq/cinq millièmes 95/5.000
numéro 3 : nonante-cinq/cinq millièmes 95/5.000



SECTION D. - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX APPARTEMENTS ET STUDIOS

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes. Elles ont été décrites ci-dessus sous le paragraphe intitulé « description de la Résidence ».

La qualité de celles-ci attachées à chaque appartement ou studio, a été déterminée forfaitairement par en considération des superficies de chacun de ceux-ci, comme il suit :

numéro 4 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 5 : cent et un/cinq millièmes	101/5.000
local numéro 6 : nonante/cinq millièmes	90/5.000
garage numéro 7 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 8 : cent trente-quatre/cinq millièmes	134/5.000
numéro 9 : cent cinquante-neuf/cinq millièmes	159/5.000
numéro 10 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 11 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 12 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 13 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 14 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 15-16 : cent cinquante-neuf/cinq millièmes	159/5.000
numéro 17 : cent trente-quatre/cinq millièmes	134/5.000
numéro 18 : deux cent douze/cinq millièmes	212/5.000
numéro 19-20 : deux cent trente-six/cinq millièmes	236/5.000
numéro 21 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 22 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 23 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 24 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 25 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 26 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 27 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
b) Rez-de-chaussée	
numéro 1 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 2 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
Dépot-atelier : deux cent douze/cinq millièmes	212/5.000
numéro 3 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 4 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 5 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 6 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 7 : cent et seize/cinq millièmes	116/5.000
numéro 8 : deux cent et un/cinq millièmes	201/5.000
numéro 9 : cent nonante-cinq/cinq millièmes	195/5.000
garage 10 : cent/cinq millièmes	100/5.000
garage 11 : cent et un/cinq millièmes	101/5.000
numéro 12 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 13 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 14 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 15 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 16 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 17 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 18 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
TOTAL : cinq mille/cinq millièmes	5.000/5.000

Trevina Feuillet



appartement A : sept cent et quatre/cent millièmes	704/100.000
soit pour vingt-quatre appartements A : seize mille huit cent nonante-six/cent millièmes	16.896/100.000
704/100.000	
appartement B : sept cent et quatre/cent millièmes	704/100.000
soit pour vingt-quatre appartements B : seize mille huit cent nonante-six/cent millièmes	16.896/100.000
studio C : trois cent vingt et un/cent millièmes	321/100.000
soit pour vingt-quatre studios C : sept mille sept cent et quatre/cent millièmes	7.704/100.000
studio D : trois cent vingt-quatre/cent millièmes	324/100.000
soit pour vingt-quatre studios D : sept mille sept cent septante-six/cent millièmes	7.776/100.000
425/100.000	
appartement E : quatre cent vingt-cinq/cent millièmes	425/100.000
soit pour vingt-quatre appartements E : dix mille deux cents/cent millièmes	10.200/100.000
appartement F (étages 1 à 12 et 14 à 24) : quatre cent dix-neuf/cent millièmes	419/100.000
soit pour vingt-trois appartements F : neuf mille six cent trente-sept/cent millièmes	9.637/100.000
studio G : deux cent septante-quatre/cent millièmes	274/100.000
soit pour vingt-quatre studios G : six mille cinq cent septante-six/cent millièmes	6.576/100.000
587/100.000	
appartement H : cinq cent quatre-vingt-sept/cent millièmes	587/100.000
soit pour vingt-trois appartements H : treize mille cinq cent et un/cent millièmes	13.501/100.000
appartement I spécial du 13ème étage : sept cent quatorze/cent millièmes	714/100.000
330/100.000	
studio J : trois cent et trente/cent millièmes	302/100.000
soit pour vingt-quatre studios J : sept mille neuf cent et vingt/cent millièmes	7.920/100.000
Studios du vingt-cinquième étage	
studio II : trois cent et deux/cent millièmes	302/100.000
studio III : deux cent nonante-six/cent millièmes	302/100.000
studio IV : trois cent et huit/cent millièmes	308/100.000
Studios du vingt-sixième étage	
studio V : deux cent quarante-deux/cent millièmes	242/100.000
studio VI : deux cent quarante-deux/cent millièmes	242/100.000
studio VII : deux cent quarante/cent millièmes	240/100.000

studio VIII : deux cent quarante-huit/cent millièmes
Total général : cent mille/cent millièmes

248/100.000
100.000/100.000

CHAPITRE 3 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE - OBLIGATIONS DIVERSES

D'une manière générale, la réalisation de « 1. ensemble culturel et résidentiel des Chiroix » dont fait partie la présente Résidence dénommée « Centre John Kennedy » a entraîné l'existence de divers états de fait qui, par la division en blocs séparés ou de chacun de ces blocs en entités distinctes et en propriétés privées, sont générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles ou d'obligations diverses à charge des occupants.

SECTION A : SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger notamment :

- 1° Les servitudes de vue qui pourraient exister d'une entité sur une autre, ou d'un bien privatif sur un autre
 - 2° L'existence et le passage à travers des biens privés ou des parties communes spéciales, des amalisations et conduits de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc), de gaines de ventilation ou des trémies à ordures, etc
 - 3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées etc
 - 4° Et, en général, l'existence dans les parties communes spéciales et dans les biens privés de tous aménagements de services communs au sens le plus large, ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes spéciales ou les biens privés.
- Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

SECTION B : LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

1. acte de base initial de la Résidence « Centre John Kennedy » du 15 juin 1968, complété de l'acte de base modificatif de cette Résidence du 10 septembre 1970, contenant les dispositions ci-après textuellement reproduites :

« Les servitudes ci-après énumérées sont créées, qui grèveront, à titre réel et perpétuel, tant les parties communes spéciales et les propriétés privées constituant chaque entité et chaque bloc, que les parties communes générales à chaque bloc au profit des parties communes générales des autres blocs et réciproquement.

1- L'acte d'échange précité intervenu entre : et la VILLE DE LIEGE, impose notamment comme charge à la construction d'une passerelle piétonnière devant relier le quai Paul Van Hoegaerden à la place des Carmes.

Cette passerelle s'étendra le long de la rue André Dumont en façade latérale du «Centre John Kennedy», surplombera la rue des Croisiers et desservira la nouvelle Bibliothèque centrale. Elle sera accessible par le parvis (côté Pont) et par un passage prenant naissance à l'entrée de la Tour Résidentielle et situé entre le magasin numéro 15 et les magasins numéros 4 et 5 (ou locaux privés les remplaçant). L'assiette de ce passage dépendra des parties communes spéciales à la Tour Résidentielle mais sera

grevée d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons, au profit du Domaine public, auquel appartiendra la passerelle.

Cette servitude de passage au profit du Domaine public a été stipulée de la manière suivante dans le dit acte :

« Aux fins de permettre l'accès à cette passerelle, à travers l'entrée de la résidence et sur la partie de son parcours qui se situerait sur le fonds appartenant à il est créé par le présent acte, à charge de la dite résidence à construire par de Liège, pour qui acceptent ses représentants, une servitude perpétuelle de passage pour piétons, sans aucune restriction, de jour et de nuit, sur les dits biens, dans les limites indiquées sur la bande hachurée en noir au plan ci-annexé. »

Il a encore été précisé à cet acte :

« a) que les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel de la passerelle et de ses accessoires, sur tout son parcours, y compris sur le parcours empruntant l'assiette de la servitude créée ci-avant, seront à la charge exclusive de la Ville de Liège, dès réception des travaux;

b) que la Ville de Liège aura à pourvoir l'éclairage de la passerelle sur toute sa longueur et à prendre toutes mesures de sécurité nécessaires, notamment à l'égard de la résidence Kennedy et/ou de ses propriétaires et occupants de manière à dégager complètement pour l'avenir la responsabilité de et de ceux-ci envers quiconque et à éviter tous dégâts pouvant être occasionnés à la résidence Kennedy et au complexe à ériger entre les rues des Croisiers et du Méry ou leurs dépendances. »

2- Il résulte du même acte que le passage couvert (galerie) le long de la façade de la rue des Croisiers, quoiqu'étant construit sur l'assiette du Centre et faisant partie de celui-ci, sera à l'usage du public. Il est en conséquence constitué sur le sol de cette galerie, une servitude de passage pour piétons au profit du Domaine Public, la Ville de Liège ayant cependant, aux termes du même acte, souscrit l'obligation d'entretien et de renouvellement du dallage ainsi que la charge de l'éclairage de la galerie, comme pour toute voirie publique.

3- Il est créé au travers de la dite galerie et sur la partie de celle-ci faisant face à l'entrée des emplacements et/ou boxes pour voitures, une servitude de passage pour véhicules, à charge des parties communes générales et au profit des dits emplacements.

4- Les magasins numéros 4 et 5 (au niveau du rez-de-chaussée côté Pont Kennedy) bénéficieront d'une voirie sur le hall d'entrée du Centre; d'où à leur profit, servitude à charge des parties communes spéciales aux appartements et studios.

5- De même, au cas où les locaux pour bureaux, commerces ou à usage culturel auraient accès par des portes donnant sur le hall d'entrée du dit Centre, ils bénéficieront d'une servitude de passage à charge des mêmes parties communes spéciales.

6- Les caves privées numéros I à 110 et II à V, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera déclaré par le Conseil de Gérance.

André Dumont
Reuillet



7- se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du Centre John Kennedy, dépendant des parties communes, aux Pouvoirs Publics ou à toute société d'intérêt privé ou public, pour l'installation dans le Centre de tous services de distribution au profit de celui-ci. Tous les litiges acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée ou avoir donné tous pouvoirs à pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

8- Il est dès à présent prévu une servitude, par et sur les parties communes, générales ou spéciales, au profit de tout ou partie des locaux privés constituant l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle », pour permettre le passage et l'accès à ces locaux de véhicules destinés à leur service. L'assiette de cette servitude ainsi que ses modalités d'exercice seront déterminées limitativement dans l'acte de vente des biens de la dite entité qui en seront bénéficiaires.

9- Dans l'hypothèse où tout ou partie de la terrasse-toiture constituerait une ou des propriétés privées, celles-ci seront grevées des servitudes nécessaires pour permettre l'accès à la dite terrasse-toiture en vue de son entretien ainsi que de l'entretien et du nettoyage des conduits, gaines, et autres parties ou appareillages communs qui s'y trouveraient. En outre, le ou les propriétaires devront toujours permettre l'accès à la dite terrasse-toiture pour tous travaux d'entretien quelconque au Centre John Kennedy ainsi que pour permettre les emménagements ou déménagements au profit des biens privés du dit Centre.

10- Le water-closed de service, dépendant des parties communes générales et situé au niveau du rez-de-chaussée (côté rue des Croisiers) sera accessible à travers le local aux poteries y adossé, d'où servitude de passage d'un fonds sur l'autre.

11- Il résulte de l'acte en date du 7 novembre 1969, reçu par Maître Albert JECIERS prénommé, à l'intervention de Maître Pierre BRADIS, et transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le même jour volume 2198 numéro 21, ainsi que du plan numéro 21 A2— dossier 166/5 y annexé (venue à la Province de Liège) qu'il a été créé une servitude de passage au profit des biens appartenant à la Province de Liège, à charge des parties communes spéciales de la Tour résidentielle, servitude s'exerçant sur l'assiette de deux couloirs-paliers, heuré de violet au dit plan, et situés entre les deux blocs des cages d'ascenseur et d'escalier de la dite Tour, pour permettre de faire communiquer l'ensemble des locaux d'inspection (teinte orange au même plan) avec le restant des biens acquis par la Province de Liège.

12- Le local numéro 6, faisant partie de l'entité « garages » au niveau du sous-sol (côté rue des Croisiers) reste privatif mais est affecté, à titre de servitude perpétuelle, à l'installation du groupe électrogène dépendant des parties communes spéciales aux appartements et studios; en contrepartie, les propriétaires des dits appartements et studios supporteront, proportionnellement à leur part dans les parties communes spéciales à cette entité, les charges communes générales et spéciales pouvant incomber au propriétaire de ce local ».

SECTION C. — OBLIGATIONS DIVERSES

L'acte de base initial de la Résidence « Centre John Kennedy » du 15 juin 1968, complété de l'acte de base modificatif de cette Résidence du 10 septembre 1970, contenaient les dispositions ci-après textuellement reproduites :

« Les obligations suivantes, constituant des charges, sont imposées à la copropriété et/ou aux propriétaires de biens privés :

1- Est réservé au profit de le droit exclusif de placer ou de faire placer en son nom et pour son compte ou par et pour compte de toutes personnes physiques et morales auxquelles louverait ou affermerait ce droit, une ou plusieurs enseignes lumineuses ou non sur la toiture de la Tour Résidentielle, à condition que leur placement soit autorisé par les administrations compétentes et répondent à tous les critères de sécurité.

Il est encore précisé :

a) ces enseignes devront être placées de manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades des appartements du dernier étage) à ne pas occasionner d'inconvénients aux biens privés.

b) tous inconvénients que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs, à première demande formulée par le syndic ou le conseil de gérance, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.

c) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que le conseil de gérance aura le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.


d) ils devront en outre, assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier au conseil de gérance.

Remarque : Le Conseil de gérance ou le syndic pourront, à tout moment, s'assurer que les conditions ci-dessus sont réunies, prescrire toutes mesures conservatoires ou provisoires et suspendre le fonctionnement des enseignes en cas d'infraction.

2- Les propriétaires et/ou utilisateurs de la toiture-terrasse auront à pourvoir à l'entretien de la garniture de celle-ci, suivant les prescriptions de l'assemblée générale des copropriétaires et celles qui émaneraient des pouvoirs publics.

3- L'éclairage et la décoration des magasins et des locaux à usage de bureaux, commerces ou à destination culturelle, devront toujours être suffisantes et de bon goût et conformes aux dispositions adoptées par l'assemblée générale de l'entité «magasins» même si les locaux ci-dessus désignés ne l'ont pas partie de cette entité. En cas d'infraction, le conseil de gérance du Centre devra prendre toutes mesures appropriées.

4- D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer

Amélie
F. L. L. L. L.


d'inclémence de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

5- Il est stipulé que l'exercice de commerces d'électroménager et de tous autres appareils électriques est interdit aux propriétaires des magasins numéros 2, 12, 3 et 4 du Centre John KENNEDY, à front de la rue des Croisiers, ainsi qu'à leurs héritiers, ayants-droit et ayants-cause, pendant une période de trente-six années prenant cours le premier octobre mil neuf cent septante. »

Il est précisé aux termes des présentes que la clause sub 5 est devenue sans objet.

TITRE III. - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- la définition, l'énumération et la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, inamovibles et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Remarques :

- Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance sans déplacement, auprès de la Gérance du Centre, de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété et des rapports des assemblées générales du dit Centre ou des entités qui le composent.
- Il est loisible à l'assemblée générale d'une entité particulière d'édicter un Règlement d'Ordre Intérieur pour cette entité, pour autant que ce règlement ne soit pas en contradiction avec les dispositions du présent Règlement Général de Copropriété. En cas de doute, la préférence sera toujours donnée au Règlement Général de Copropriété.

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU CENTRE

SECTION A.- PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 2.- Description - renvoi

La description du Centre John Kennedy figure au TITRE II du présent acte intitulé « Acte de Base ».

Article 3.- Division en entités distinctes et en biens privatifs

Comme dit ci-avant sous le TITRE II, le Centre John Kennedy est divisé en quatre entités distinctes, lesquelles comprennent une quotité fixée définitivement dans les parties communes générales, dont la propriété appartiendra donc, dans les proportions indiquées à l'Acte de Base, à tous les copropriétaires.

Ces quatre entités, qui forment autant de sous-indivisions ayant leurs parties communes spéciales gérées au besoin séparément, sont :

- a) Entité « garages » : groupant tous les emplacements pour voitures, boxes, ateliers et réserves dans le parking commun.
- b) Entité « magasins » : groupant tous les magasins ainsi que l'ensemble de locaux dénommé « cabinet médical ».
- c) Entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » : groupant tous les locaux liserés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux qui seraient dirigés sur cette toiture.
- d) Entité « appartements et studios » : groupant tous les biens à usage résidentiel (et à l'exercice de professions libérales ou autres, comme dit au Règlement Général de Copropriété), se trouvant dans la Tour.

Chacune des quatre entités est elle-même divisée en un certain nombre de biens privatifs, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et auxquels sont attachées :

- une quote-part dans les parties communes spéciales à l'entité dont elles dépendent,
 - ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales.
- La ventilation des quotités de parties communes générales et/ou spéciales, attachées à chaque bien privatif, est indiquée au TITRE II du présent acte.

Article 4.- Choses ou parties privatives

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont en conséquence privatives, notamment les choses suivantes :

- a) tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels les planchers, parquets et revêtements avec leur soutènement, les cloisons intérieures non portantes; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes; les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables; les portes ou volets d'entrée des garages privatifs; les installations sanitaires (appareils compris) et les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les enduits et plafonnages;

Suzanne Touillet
NB


les terrasses et balcons avec leurs garde-corps métalliques; les installations électriques, d'eau et de gaz ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif.

b) tous les accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs; les plaques indicatrices des noms et professions des occupants; toutes canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, on doit considérer que sont choses ou parties privatives toutes celles qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire; les énumérations qui précèdent n'étant pas limitatives.

Article 5.- Choses ou parties communes

Sont communes, les choses ou parties du Complexe qui sont affectées à l'usage commun des diverses unités composant le Centre John Kennedy (parties communes générales) ou à certaines d'entre elles (parties communes spéciales). Elles demeurent en indivision forcée et permanente conformément aux dispositions du Code Civil et appartiennent aux copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété générale et/ou spéciale.

La description des parties communes générales et spéciales a été faite au TITRE II du présent acte.

Sont rangées parmi les choses et parties communes, savoir :

1° Parties communes générales au Centre John Kennedy :

- a) la totalité du sol servant d'assiette;
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres, hourdis et voûtes; les murs de clôture; les murs intérieurs cloîtrant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes de parties privatives);
- c) toutes les toitures en général (sauf exceptions), l'ossature des dites toitures ainsi que la construction sur la toiture entourant notamment la machinerie des ascenseurs (locaux techniques);
- d) les locaux contenant la cabine à haute tension et à basse tension; les caves aux compteurs principaux d'eau, de gaz et d'électricité; les caves à poubelles avec l'arrivée des trépiens aux ordures; la cave à chaufferie avec les chaudières et leurs accessoires; le local contenant les tanks à mazout; le bassin d'orage; les conciergeries et les caves des conciergeries; tous les dégagements et accès du niveau des caves;
- e) les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps et des balcons et terrasses;
- f) les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts et les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du Centre;
- g) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les raccordements à l'égout; les raccordements aux réseaux du téléphone Etat;
- h) les canalisations principales de décharge, de chute, de descente et de ventilation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives; les cheminées et gaines d'aération; le tout, sauf si elles sont parties communes spéciales;

i) les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplifications et câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution radio et télévision; les anneaux pour palans ou les potences de démantèlement, s'il en existe;

j) la cabine à haute ou basse tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice;

k) la ou les chaudières de chauffage central et d'eau chaude ainsi que toutes installations et les conduites générales de chauffage central; les appareils éventuels de chauffage des parties communes; les sondes extérieures et le ou les panneaux de régulation.

2° Parties communes spéciales aux appartements et studios :

a) les deux batteries des deux ascenseurs, avec leurs appareillages, accessoires, machineries, conduites d'électricité les alimentant, locaux techniques, etc...

b) les escaliers avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements, l'éclairage, les menuiseries, les portes palières;

c) les enduits, plafonnages, décorations et revêtements, avec leur chape, des locaux communs (hall d'entrée principal, galerie intérieure du rez-de-chaussée côté Pont Kennedy, chapelle ardente, hall, sas et dégagements de chaque étage);

d) tous systèmes d'appareillages communs à la Tour Résidentielle et notamment : conduites et canalisations électriques pour l'éclairage des parties communes, installations éventuelles de chauffage central de celles-ci, les installations de parlophone et ouvre-portes à l'exception des combinés se trouvant dans les biens privatifs et qui sont propriétés privatives; les boîtes à lettres; les sonneries à rue, le groupe électrogène avec son appareillage, logé dans le local numéro 6 au sous-sol de l'entité « garages » (côté rue des Crémiers) etc.;

e) les trépiens aux ordures et les installations de réception des ordures dans les locaux aux poubelles;

f) les gaines, se trouvant aux divers niveaux, contenant les canalisations, ventilations, compteurs, postes de premier secours contre l'incendie, etc.;

g) l'installation de distribution d'eau chaude (servic aux appareils ménagers et sanitaires), les canalisations jusqu'aux compteurs individuels dans chaque bien privatif desservi et tous appareillages nécessaires.

3° Parties communes spéciales aux emplacements et/ou boxes pour voitures, ateliers et réserves :

a) les revêtements et pavement du porche d'entrée, les rampes d'accès et les aires de manœuvres;

b) la porte d'entrée à rue ou volet de fermeture à rue avec poignée et serrure; les portes de séparation des escaliers faisant communiquer les garages des deux niveaux vers les couloirs d'accès aux ascenseurs communs avec leur système de fermeture;

c) les installations spéciales d'eau et d'électricité avec leurs compteurs, canalisations, sterfiputs, évacuations et leurs appareillages.

Remarque : en général, on doit considérer que sont choses ou parties communes, toutes celles qui sont à l'usage de plusieurs propriétaires, les énumérations qui précèdent n'étant pas limitatives; en cas de doute, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

Die Septim
Flemmet

ff



Article 6.- Droits sur les biens privatifs

1° Principes

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens respectifs avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées par le présent Règlement Général de Copropriété, la loi et la coutume.

Ils ne peuvent, en tous cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

2° Distribution intérieure - Réunion de biens privatifs

Les propriétaires peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs biens privatifs ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de ceux-ci mais en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres biens privatifs.

La réunion de biens privatifs appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au chapitre 1 de l'Acte de Base - Section 1.

Les propriétaires peuvent également, mais uniquement avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale de l'entité dont dépend leur bien, établir une communication entre ce bien et tout bien voisin, appartenant à un autre copropriétaire, sous les mêmes réserves et conditions que ci-dessus.

3° Occupation d'un bien privatif - notion de « bon père de famille »

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants du Centre devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du Centre ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment, les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants du Centre et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies au présent article.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 10 ci-dessous seront observées.

4° Contrat de bail

Le propriétaire pourra donner son bien en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honnabilité incontestable. Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent Règlement Général de Copropriété ou avec celles de l'Acte de Base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent Règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires, à la géance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres copropriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

5° Aspect extérieur - Pavoiement

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres.

Sauf autorisation du Conseil de Copropriété, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré, si ce n'est dans l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » (sous réserve de contrôle par le Conseil de Copropriété en cas d'excès ou d'inopportunité) et dans ou sur la façade des locaux à usage de consulat dans le cadre des usages internationaux en vigueur. La restriction ci-avant relativement au pavoiement ne s'applique pas en ce qui concerne les biens acquis par la Province de Liège, aussi longtemps qu'elle en restera propriétaire, mais dans les limites de la bienséance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles anisulaires et rideaux devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres biens privatifs.

6° Publicité

Toute publicité, même dans les entités « Magasins » et « Bureaux, commerce ou à destination culturelle » devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins; toutes infractions seront aussitôt réprimées par le Syndic ou le Conseil de Copropriété du Centre ou de l'entité intéressée et le contrevenant sera passible d'une amende de mille euros (1.000 €) au profit du Fonds de Réserve.

En outre, le Conseil de Copropriété du Centre, aura le droit de limiter la surface des biens privatifs réservée à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de

Dix-Huitième
Février 1967



déterminer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc... Dans tous les cas où le placement de panneaux ou appareils publicitaires complèterait sur les parties communes. le Conseil de Gérance du Centre, devra être préalablement sollicité de donner son autorisation; celle-ci, qui pourra prescrire les limites, modalités d'aménagement et d'utilisation, redonne au profit du Fonds de Réserve, etc., devra toujours être motivée et donnée par écrit, le copropriétaire ou l'usager ne pouvant en aucun cas se prévaloir d'un accord tacite ou d'une tolérance. Toute infraction sera passible de plein droit de l'obligation d'enlèvement de la publicité litigieuse et d'une amende de mille euros (1.000 €) au profit du Fonds de Réserve.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une petite enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme aux endroits qui seront, désignés par le Conseil de Copropriété de l'entité intéressée.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle et d'un format à établir par l'Architecte du Centre pourront éventuellement être placés à l'entrée des biens privatifs.

Aucune publicité, si ce n'est celle de la Province de Liège, pour les besoins de ses services culturels, ne pourra être faite par quiconque sur ou contre les locaux qui seront la propriété de celle-ci; la Province de Liège veillera à ce que ladite publicité cadre avec la réglementation du présent article.

7° *Enlèvements - Déménagements*

Le syndic doit être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous emménagements ou déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par l'usage de palans, poulies ou autres appareillages de déménagement seront à charge de l'utilisateur.

Article 7.- Caves - Aliénation - Echanges - Statut

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afferente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Comme dit ci-avant sous le TITRE II, en principe, une cave est rattachée à chaque appartement ou studio mais elle peut être affectée à un autre constructeur, s'est réservée dans l'acte de base du 15 juin 1968 le droit de ne pas attribuer de cave à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même bien privatif ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien auxquelles elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante. L'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de cave à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Article 8.- Garages ou emplacements pour voiture

1° *Droit de préférence*

En cas de mise en vente de gré à gré d'un emplacement ou box pour voiture ou d'un autre local dans le parking commun, un droit de préférence à prix égal sur tout

autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans le Centre, sauf dans le cas où le dit emplacement ou box est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires du Centre.

Le syndic sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront, dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir au syndic, leur offre sous pli cacheté et recommandé; les plis seront ouverts dans les quarante-huit heures de l'expiration du délai, par le syndic en présence du vendeur et s'ils le désirent, des membres du Conseil de Gérance. En cas de parité d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

2° *Dispositions particulières aux garages*

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront, chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son garage, des matières inflammables.

La communauté des propriétaires du Centre ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages ni des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet; les utilisateurs des boxes pour voitures ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le Syndic qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le Conseil de Copropriété pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.

Les propriétaires de garages et leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

Remarque : Toutes les dispositions qui précèdent sont d'application pour tous les locaux situés dans l'entité «garages», quelle que soit leur destination ou utilisation.

Article 9.- Toiture - Terrasse (Chapitre 1 - Section F de l'Acte de Base)

Comme il est dit à l'acte de base, sous référence qui précède, tout ou partie de la toiture-terrasse y décrite pourra faire l'objet de propriétés privées.


Le statut de la dite toiture-terrasse est, pour lors, établi de la manière suivante :

L'ossature de la toiture-terrasse fait partie des choses communes au Centre John Kennedy; il en est de même de toutes cheminées, aeras, etc... comme dit au Chapitre 1 - Section F de l'Acte de Base.

La toiture-terrasse recevra une élançhété de toiture; elle recevra un revêtement spécial au choix et aux frais de son ou ses propriétaires.

Ceux-ci devront, également à leur frais, pourvoir à l'ornementation florale ou autres, à l'éclairage, et au parfait entretien de la terrasse, suivant ce qui sera imposé par

*Dix - Neuv. émis
Fou. Hut*



[Signature]

les Autorités Administratives ou décidé par l'assemblée générale des copropriétaires du Centre John Kennedy.

Le ou les propriétaires de la terrasse supporteront l'entière responsabilité de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la partie de la toiture dépendant des choses communes; spécialement, ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à l'étanchéité de cette toiture. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'usure normale de celle-ci, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche se fera aux frais de la copropriété générale.

Article 9 bis.- Terrasses privatives du vingt-cinquième étage

Les quatre studios nouvellement créés au vingt-cinquième étage comprennent chacun une terrasse d'une superficie approximative de dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, en prolongation de leur façade; ces terrasses leur seront privatives. Comme elles seront aménagées sur la toiture du vingt-quatrième étage, dont l'ossature, le gros œuvre et l'étanchéité dépendent des parties communes générales au Centre John Kennedy, seul le dallage de ces terrasses sera privatif aux lots dont elles dépendent; leurs propriétaires seront responsables de l'entretien des terrasses et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité; en cas d'usure normale, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche des terrasses se fera aux frais de la copropriété.

Article 10.- Droits et obligations sur les choses communes

1° Principes Partage - Aliénation

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privatifs, dans le respect de la notion du « bon père de famille » et sous les réserves découlant de la loi et du présent Règlement Général de Copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini au dit Règlement Général de Copropriété.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent, de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

2° Ascenseurs (entretien - utilisation)

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée. Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution; après usage, les portes doivent être fermées soigneusement et sans bruit.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés; aux colporteurs et au transport de choses.

Il est permis d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et les déménagements, à charge d'en aviser le Syndic comme dit à l'article 6 ci-avant, d'y faire installer des tabliers de protection et de supporter tous dégâts occasionnés.

3° Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires -- si ces appareils existent - seront réglementés par l'Assemblée Générale.

4° Travaux ménagers

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que : brosseage de tapis, literies, habits et meubles, tirage de chaussures, etc...

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux autorisés par les sociétés distributrices.

Article 11.- Entretien extérieur - Harmonie de l'immeuble

Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des biens privatifs, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue avec l'accord des Architectes, auteurs des plans, ou, à leur défaut, d'un Architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 12.- Tranquillité

1° L'existence dans le Centre et particulièrement dans les locaux réservés à l'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc...) ne pourra jamais être considérée que comme une simple tolérance. Le Syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux troublent la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maîtres n'en assurent pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le syndic possède en outre tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où ces animaux troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

2° Il est interdit aux enfants de jouer dans les locaux communs.

Article 13.- Modification aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité

Vingtième
Feuillet



des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes, pour des raisons de style et d'harmonie du Centre.

Article 14. - Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION B.- TRAVAUX – REPARATIONS – ENTRETIEN

Article 15. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 16. - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 17. - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilées à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

Article 18. - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 19. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatifs, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et promptement.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trentième et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'abstiennent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif au concierge, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tout.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixé dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.



Vingt et unième
Feuillet
A
B

SECTION C.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES

I. Charges communes générales et spéciales

Article 20. - Définition

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes; les frais de consommation des installations communes; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières. Sauf exception, elles

sont réparties entre les propriétaires de biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciales du Centre John Kennedy ou de l'usage qui est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué non limitativement au présent Règlement Général de Copropriété et particulièrement dans le présent chapitre.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, le syndic aurait le droit de déterminer, en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans les dites charges ou certaines d'entre elles.

Article 21.- Charges communes générales au Centre Kennedy

Parmi les charges communes générales au Centre John Kennedy, sont rangées sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales, décrites à l'article 5 1° du présent Règlement Général de Copropriété;
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;
- c) les dépenses des conciergeries : chauffage, eau, mobilier éventuel, salaires, charges sociales, assurance-loi, etc ;
- d) les gages des femmes à journée engagées éventuellement pour le nettoyage des parties communes générales;
- e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes générales;
- f) les primes d'assurances suivantes : assurance du Centre John Kennedy contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux; assurances responsabilité civile diverses et notamment, du chef du bâtiment et des appareils de levage; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil; assurance-loi;
- g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes;
- h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale de l'immeuble, sur la base des quotités fixées aux tableaux figurant à la section B du Chapitre 2 l'Acte de Base de la Résidence.

Article 22.- Charges communes spéciales aux garages

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des locaux, avec leurs accès, affectés aux emplacements pour voitures et aux garages (peintures, revêtements du sol des accès et des aires de manœuvres, système de fermeture à rue, installations électriques et d'eau, stérilpous et évacuations) telles que décrites à l'article 5 3° du présent Règlement Général de Copropriété;
- b) les primes supplémentaires éventuelles d'assurances trouvant leur origine dans l'existence des garages;
- c) les frais de nettoyage des accès et aires de manœuvres, pour un montant à déterminer par le syndic;
- d) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages;

- e) éventuellement une partie de la prime d'assurance de responsabilité civile du chef du personnel occupé, notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des parties communes spéciales aux garages;
- f) les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires dans l'entité « garages » sur base des quotités fixées au tableau figurant à la section C du Chapitre 2 de l'Acte de Base.

Article 23.- Charges communes spéciales aux Appartements et Studios

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux appartements et studios, telles que décrites à l'article 5 2° du présent Règlement Général de Copropriété;
- b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales;
- c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux;
- d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé (y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales;
- e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires dans l'entité « appartements et studios », sur base du tableau figurant à la section D du Chapitre 2 de l'Acte de Base.

II. Chauffage – eau chaude – ascenseurs - fluides

Article 24.- Chauffage central

Comme dit ci-dessus, l'ensemble du Centre John Kennedy sera desservi par une installation de chauffage central et tous frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de cette installation incombent à la copropriété générale.

Les propriétaires d'emplacements pour voitures et de garages n'interviendront pas dans cette charge.

Il est précisé que l'alimentation en eau chaude, dont question ci-après, est fournie par les chaudières du chauffage central.

Le coût de la consommation de combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants (à l'exception des propriétaires ou occupants des emplacements pour voitures, des garages, ateliers ou réserves dans le parking), de la manière suivante :

1. quarante pour cent (40%), seront répartis à titre de charges communes générales, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, le chauffage des parties communes, etc....
 2. soixante pour cent (60%), seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage commun, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur et/ou compteurs de calories par un spécialiste en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui; un relevé de leur consommation établie par la lecture des données fournies par les compteurs de chaleur et/ou compteurs de calories sera envoyé régulièrement aux occupants.
- Le chauffage sera commandé par sondes extérieures.

Vingt Deuxième
Feuillet

A



Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.

Remarque : les studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages n'étant pas desservis par le chauffage central commun, ne participeront aux dépenses communes dudit chauffage général que dans la mesure où ces frais sont relatifs au chauffage des parties communes (vingt pour cent des dépenses totales).

Article 25 - Distribution d'eau chaude

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central. Le prix au mètre cube d'eau chaude consommée sera facturé aux utilisateurs sur base des indications fournies par l'installateur. L'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien privatif desservi. Les frais éventuels de contrôle et d'entretien des compteurs seront à charge des utilisateurs. Les studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages ne sont pas desservis par la distribution d'eau chaude.

Article 26 - Ascenseurs

a) Les frais et dépenses relatifs aux ascenseurs de la Tour Résidentielle et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, de la machinerie et du câblage; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles; l'abonnement d'entretien des ascenseurs; l'assurance de responsabilité civile du chef de manègement et de l'utilisation des ascenseurs, seront supportés par les propriétaires des appartements et studios, au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à cette entité.

b) si d'autres ascenseurs, actuellement attachés à l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » venaient à desservir d'autres biens privés, il incomberait de déterminer la quote-part d'intervention respective des propriétés desservies, dans les dits frais et dépenses.

Article 27 - Consommation d'eau, gaz et électricité

Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, de gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la refecton des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers sur la base des compteurs à placer, éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée générale intéressée.

Article 28 - Charges administratives

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou des règlements communaux.

III. Règlement des charges communes

Article 29 - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 30 - Cession d'un lot

a) Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

b) Mutation entre vifs

• Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

Vingt-Troisième
Feuillet



4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

• Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

• Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par « **fonds de roulement** », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques.

On entend par « **fonds de réserve** », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

• Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

• Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 31.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant maximum est fixé par l'Assemblée Générale, sera versée au compte qu'indiquera le syndic qui sera chargé des recouvrements et ouvrira un compte au nom de chacun des cotisants.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale possédées par les copropriétaires.

Article 32.- Fonds de réserve

En outre, moyennant accord de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un « Fonds de Réserve » qui sera alimenté par des cotisations payées par

Vingt-Quatrième
Fenillet



chaque propriétaire en vue de faire face à des dépenses exceptionnelles. Le montant de ces cotisations sera fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives de l'association des copropriétaires.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun de copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans le dit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds de réserve pourront être répartis annuellement entre les copropriétaires au prorata de leurs interventions.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes. C'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros œuvre ou à la toiture, et caetera...

Article 33. - Indivision - Usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes au dit bien.

Article 34. - Rapports avec les locataires

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, savoir :

- a) Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;
- b) Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gerance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires. Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 35. - Relevés de comptes

Le syndic tient la comptabilité générale du Centre John Kennedy suivant les conditions ci-après décrites.

Il ouvrira un ou plusieurs comptes en Banque ou à l'Office des chèques Postaux, à son nom, sous rubrique « Centre John Kennedy » ou de chaque entité où seront centralisées les opérations comptables les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du Commissaire aux comptes, dont question ci-après.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires et/ou occupants du Centre, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.

Tout compte doit se solder dans la quinzaine de sa réception, à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera, sans préjudice à l'exigibilité du

principal, majoré au profit de la caisse commune, d'un intérêt proportionnel égal, par quinzaine de retard et chaque quinzaine commencée étant due en entier, à un vingtième du taux annuel appliqué par les banques, à la fin du trimestre concerné, aux soldes débiteurs en comptes à vue.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 36. - Recouvrement des charges communes

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris ci-après.

Il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. En effet, le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant.

b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété, sont, de plein droit, productives d'un intérêt proportionnel calculé au taux annuel appliqué par les banques, à la date de la naissance de la créance, aux soldes débiteurs en comptes à vue. Cet intérêt est établi net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

Article 37. - Comptes annuels du syndic

a) généralités

Le syndic tient la comptabilité générale du Centre John Kennedy.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi aux termes

Vingt-Cinquème
Février 1967

A
J



de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic ouvrira un ou plusieurs comptes en Banque ou à l'Office des Cheques Postaux, à son nom, sous rubrique « Centre John Kennedy » ou de chaque entité où seront centralisées les opérations comptables les concernant ; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire au compte dont question ci-après.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est élaboré en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

b) commissaire aux comptes

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Un commissaire ne peut exercer cette mission que dans une seule association des copropriétaires. Il ne peut dès lors l'exercer simultanément pour l'association principale et une association partielle.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

Article 38.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de huit pour cent (8%) outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le Conseil de copropriété, en sus du remboursement en principal.

Article 39.- Recettes communes

Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété générale ou de la copropriété d'une entité spéciale, elles reviendront aux copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans ces copropriétés.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes; il peut en donner bonne et valable quittance.

SECTION C. - ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY

L'Association des copropriétaires

Article 40.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE CENTRE JOHN KENNEDY ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et rue des Croisiers.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 41.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires a la personnalité juridique, les conditions de l'article 577-5 du Code Civil étant réunies.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 42.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaitra de plein droit si l'indivision venait à renaitre. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces quelle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 paragraphe 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

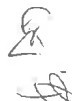
L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

Article 43.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

Yves Sève
F. Van der
W.





In conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires : il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 44. - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 45. - Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 46. - Actions en justice - Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

II. Assemblées générales des copropriétaires

Article 47. - Pouvoirs

L'administration du Centre au sens le plus large appartient à l'assemblée générale des copropriétaires et, pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci.

Les dites assemblées générales ou particulières disposent de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, les dites assemblées générales ou particulières sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent, en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-ci.

Elles disposent en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,

- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 48. - Composition

Toute assemblée générale (du Centre John Kennedy ou d'une entité déterminée) est constituée de tous les copropriétaires intéressés, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 49. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 50. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires du Centre John Kennedy se tient la première quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 51. - Assemblées générales spéciales

Les copropriétaires d'une entité particulière sont également constitués en assemblées générales spéciales, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale des copropriétaires du Centre; notamment elles sont convoquées, se tiennent, délibèrent et décident de la

Vingt-Septième
Fouquet
J.P.



même manière. Tout ce qui concerne les dites entités est de leur compétence. Le syndic du Centre y possède les mêmes prérogatives et obligations qu'à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du Centre.

Article 52.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trois jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a co-signé la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendriers au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, paragraphe 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 53.- Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la

période, fixé dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, paragraphe 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour. Sinon ces discussions sur d'autres objets ne peuvent avoir force obligatoire.

Article 54.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent Règlement Général de Copropriété.

Article 55.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée statuaire du Centre désigne annuellement en son sein, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au minimum quatre assesseurs (un par entité particulière) qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, paragraphe 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La composition de l'assemblée est établie par la feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Les procurations resteront annexées à cette feuille de présence.

Article 56.- Délibérations

a) Droit de vote

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les indivisions, générale ou spéciale, concernées.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, paragraphe 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestataire pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Vingt-Huit
Feuillet





- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

c) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par les assesseurs, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 paragraphe 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts en copropriété de l'indivision générale ou de l'indivision particulière intéressée, selon le cas.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois/quarts des quotes-parts en copropriété de l'indivision générale ou de l'indivision particulière intéressée, selon le cas.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, paragraphe 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

Ving-troisième
Feuillet



Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Article 57. - Opposabilité - Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1/ en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2/ en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

III. Conseil de Copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué.

Ce conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque conseil aura notamment pour compétence :

-de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
-de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

-d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et limitativement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci, -d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

En cas de nécessité, le Conseil de Copropriété peut être appelé par le syndic, à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.

Il a en outre dans ses attributions les mesures urgentes à prendre pour assurer la police du Centre ainsi que la sécurité de l'immeuble notamment en matière d'incendie.

Le Conseil de Copropriété convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du syndic.

Il sera constitué un Conseil de Copropriété dans chaque entité particulière, moyennant décision de l'assemblée générale de cette entité.

IV. Syndic

Article 58. - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 59. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 60. - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

L.e Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 61. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 62. - Pouvoirs

Outre les pouvoirs ci-après énumérés, le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé en vertu de l'article 577-8 §4 du code civil :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;



2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ; la communication se fait par affranchissement, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, paragraphe 1, 1° d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à

première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transmis à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lois des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, paragraphe 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Outre les pouvoirs généraux ci-avant énumérés, le présent Règlement général de copropriété octroie au syndic les pouvoirs suivants :

1° Outre la tenue des comptes du Centre John Kennedy et des entités particulières qui le composent, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du Conseil de copropriété, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

2° Il assure le gardiennat du Centre et a tous pouvoirs de police de celui-ci.

3° Il a donc dans ses attributions, notamment :

a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées éventuellement à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ;
b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire ;

c) l'encassement des recettes provenant des choses communes ;

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres : l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes ; l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le Conseil de copropriété ou par l'Assemblée Générale ; la surveillance des concierges ; la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes ;

e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire, à leur présenter chaque trimestre ;

f) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes ; la gestion de la caisse commune et du fonds de réserve dont il est question ci-avant ;

g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'Assemblée Générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le syndic, soit par le Conseil de copropriété, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.

Tout et unie
F. Vanhel



4° Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements grave de la part d'occupants de biens privatifs, aux dispositions du Règlement général de copropriété, on relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du centre, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser, lui-même par lettre recommandée, le contrevenant, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimerait utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du centre, après en avoir référé au Conseil de copropriété. Si le contrevenant est un locataire, le syndic avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

5° Le syndic représente la copropriété et justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction.

Article 63 - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré, l'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 64 - Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

V. Service du Centre John Kennedy

Article 65 - Concierges

Deux concierges seront choisis par le Conseil de Copropriété du Centre, pour le service de celui-ci.

Ils seront engagés au moins sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédiés par le syndic moyennant préavis d'un mois. Ils ne pourront eux-mêmes renoncer à leur emploi que moyennant le même préavis.

Ils auront droit au congé légal, aux époques à convenir avec le syndic, un des deux concierges devant toujours être présent.

Leur salaire, payable par mois, sera fixé par l'Assemblée Générale et payé par le Syndic. Ils bénéficieront en outre du logement, de l'éclairage et du chauffage gratuits, à titre d'avantages en nature.

Ils seront affiliés à la Sécurité sociale et garantis par assurance-loi contre les accidents du travail.

Ils seront placés sous l'autorité et la surveillance du syndic, qui aura pouvoir pour les congédier, après en avoir référé au Conseil de Copropriété.

Les concierges doivent assurer, en semaine, durant la journée, une présence réelle personnelle ou par leur conjoint ou, exceptionnellement, par une personne honorable agréée par le syndic.

Chaque concierge disposera de deux heures libres pendant la journée pour ses besoins personnels, étant stipulé que celles-ci devront être déterminées en accord avec le syndic. In tout état de cause, la conciergerie devra être assurée en permanence pendant les heures que fixera le Conseil de Copropriété.

Article 66 - Fonctions

Le service des concierges consiste notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs;
- b) à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle;
- c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant;
- d) à fermer les portes d'entrée de l'immeuble à dix heures du soir;
- e) à faire visiter les biens privatifs, en cas de vente ou de location;
- f) à surveiller les chaudières et les installations de chauffage et de distribution d'eau chaude et prévenir le Syndic du moment où il faut du combustible;
- g) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure);
- h) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au Syndic;
- i) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans la cabine;
- j) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige;
- k) à assurer le gardiennat du Centre;
- l) et en général, à faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Remarques :

- Les concierges ne peuvent, en aucun cas durant les heures de service, être chargés de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.
- S'ils sont occupés dans les parties communes, ils devront, laisser un avertissement à leur sonnerie.
- Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, de gaz, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à la disposition des concierges, pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires. Un jeu de ces clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du Centre, pour leur permettre l'accès, sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence des concierges.
- L'organisation du travail des concierges est de la compétence du Syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de leurs activités et à la succession éventuelle de leurs prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

SECTION E. - DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

Article 67 :

Les normes d'occupation prévues ci-après pour les biens privatifs dépendant des diverses entités constitutives du vaste ensemble dénommé « CENTRE JOHN

Monte Denon
John Kennedy



KLINNI:DY » ont été déterminées avec le souci de maintenir à chacune de celles-ci son individualité propre et sa destination particulière.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Centre, ou, si la modification concerne exclusivement les normes d'occupation d'une entité spéciale, par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de cette entité, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au présent Règlement général de Copropriété.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, le Conseil de Copropriété du Centre, à la requête d'un intéressé, pourra trancher à l'unanimité de ses membres présents, en s'inspirant de l'esprit des présentes dispositions et de la considération du bien commun général, le tout sauf recours dudit intéressé ou de tout opposant devant l'assemblée générale du Centre qui devra être convoqué extraordinairement.

I. Entité « garages »

Tous les locaux et emplacements dans cette entité (aux deux niveaux du parking commun) sont destinés au garage de véhicules, à l'exception de camions ; en outre, mais à la condition d'être fermés, ils peuvent être utilisés comme petits ateliers, dépôts ou réserves.

II. Entité « magasins »

Tous les biens privatifs dans cette entité, y compris les locaux dénommés « cabinet médical » sont destinés principalement à usage commercial, professionnel ou artisanal au sens large.

Le standing des installations commerciales ou artisanales, leur aspect et leur publicité feront l'objet d'une surveillance spéciale de la part du Conseil de Copropriété du Centre et de l'entité intéressée.

Sont notamment autorisés les commerces de détail (par opposition aux commerces de gros ou demi-gros qui sont interdits, sauf dans le vaste ensemble portant le numéro 1 à l'angle du quai Paul Van Ivoegarden et de la rue des Croisiers), les installations de petit artisanat (telles que cordonnier, opticien, etc) n'utilisant qu'un matériel peu important et peu bruyant, les cafés, restaurants, salons de coiffure, institut de beauté, tous bureaux de représentation, d'assurances, de titulaires de professions libérales, tous consulats, etc...

III. Entités « bureaux, commerces ou à destination culturelle »

L'ensemble de ces locaux, y compris ceux érigés sur la toiture-terrasse, est destinée principalement à des activités culturelles dans le sens le plus large, avec toutes leurs dépendances : pourront également s'y trouver toutes installations à usage commercial, artisanal et de bureaux, comme décrites dans l'entité « magasins » qui précède.

Dans le cadre de l'activité culturelle envisagée, seront autorisées toutes salles de spectacles, bibliothèques, salles de réunion, de gymnastique, de sauna, de culture physique, de concerts, de danses, institutions d'instruction et d'éducation, etc...

Dans le cas où cette entité, actuellement prévue comme formant un bloc destiné à devenir la propriété d'un seul propriétaire, ferait l'objet d'une division entre plusieurs propriétés distinctes, il y aurait lieu de définir dans un acte de base complémentaire, la division et la destination des locaux la constituant.

IV. Entités « appartements et studios »

A l'exception des locaux situés aux deux étages inférieurs de la Tour Résidentielle, qui peuvent être affectés à l'exercice de professions libérales ou à usage mixte d'habitation et de profession libérale, tous les appartements et studios de cette entité sont exclusivement réservés à l'habitation privée.

Remarques :

- Le Conseil de Copropriété du Centre aura toujours le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité ou d'une profession qu'il estimerait incompatible avec la destination prévue pour l'une des quatre entités ci-dessus, sauf le droit pour la personne visée de faire appel devant l'assemblée générale ou de se pourvoir en justice. Il est donc conseillé à toute personne voulant exercer une activité, un commerce ou une profession de caractère spécial d'interroger au préalable le Conseil de Copropriété par l'intermédiaire du Syndic. Le Conseil de Copropriété aura à décider équitablement et en se basant sur les règles rappelés au début du présent article.

- Sont exclus dans l'ensemble les médecins spécialistes des maladies vénériennes, ainsi que les médecins et dentistes utilisant des radiations ionisantes, à moins qu'ils ne justifient que leurs installations sont parfaitement isolées, répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière, subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci ou par la Gérance, et ne présentent aucun danger pour les occupants du Centre; en outre, si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal, par les autres propriétaires, de postes de radio ou de télévision.

- Il ne pourra être admis dans le Centre :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral;
- b) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit; aucun entrepôt de marchandises (sauf les exceptions prévues ci-avant et le stock courant dans les magasins avec leurs dépendances);
- c) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants;
- d) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.

- En outre, il ne sera jamais admis dans la Tour Résidentielle, même aux deux étages inférieurs :

- a) aucune pension de famille, débit de boissons, restaurant, location par des professionnels d'appartements meublés;
- b) aucune réunion publique;
- c) aucun bureau de perception d'impositions;
- d) aucun consulat (sauf aux deux niveaux inférieurs);
- e) aucune activité commerciale, artisanale ou éducative.

- Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le Conseil de Copropriété du Centre et ceux des entités intéressées ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

Handwritten signature: "Handwritten signature" and "Handwritten signature" with a checkmark.



Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 56 du présent Règlement Général de Copropriété.

SECTION F. – REGLEMENT DES DIFFERENDS – ACTIONS EN JUSTICE

Article 68. – Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 69. – Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

1. association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, paragraphe 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout

copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prime à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, paragraphe 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, paragraphe 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

SECTION G. - ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 70. - Généralités

L'obligation de participer à la souscription des polices d'assurances diverses et au paiement des primes constitue une charge commune générale ou spéciale.

Vu l'importance de cette question, elle fait l'objet des articles 71 à 82 inclus, ci-après.

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui, par les copropriétaires; mais, moyennant surprime à charge du dit copropriétaire, les Compagnies d'Assurances devront couvrir cette responsabilité.

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Tout le Quatrième
F. C. M. U. T.



Article 71 - Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires du Centre John Kennedy.

Les primes constitueront des charges communes générales.

Article 72.- Assurance contre les accidents de travail et autres

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte de la copropriété générale ou spéciale.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes générales ou spéciales à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs, etc...) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, etc...

Ils seront souscrites par les soins du syndic pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale des Copropriétaires intéressés.

Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

Article 73.- Assurance utilisation des ascenseurs

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du fait du manieement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des biens desservis par l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété.

Article 74.- Assurance incendie et reconstruction

Le Centre John Kennedy devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris les recours des voisins et copropriétaires et les dégâts des eaux, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, fondations exclues; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 75:

L'assurance, tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence des garages dans l'immeuble et les surprimes qui en découleraient, incombrant aux propriétaires d'emplacements pour voitures et des garages.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance du Centre John Kennedy toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes et les portera au compte de la communauté.

Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 76: Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 77.- Assurance du mobilier et assurance complémentaire

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les risques locatifs et les risques spéciaux, à une Compagnie solvable, agréée par le syndic.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du syndic.

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 78 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

Article 79 - Sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront, sauf dans les cas prévus aux articles 77 et 82, encaissées par le syndic, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'Assemblée Générale intéressée.

Monte C. quième
F. Coullier
A
D

Article 80.- Destruction et reconstruction de l'immeuble -- fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de son volume pour cent (90%) au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de son volume pour cent (90%) du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution uniforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indivision d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

8.- Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui n'auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indivision.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Liège, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, en cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

Le prix de la cession sera payable et exigible à raison d'un tiers comptant à la passation de l'acte notarié et, pour le surplus, par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux de six pour cent (6%), payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indivision d'assurance et le produit de la licitation seront

répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

Remarque : Dans les cas de destruction, totale ou partielle, pour toute autre cause que l'incendie, les règles ci-avant édictées seront d'application.

Article 81.- Paiement des indemnités

En cas de paiement d'indemnités, leur ventilation sera réglée de la manière suivante :

1° Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité à la remise des lieux sinistrés en bon état.

- Si l'indemnité est insuffisante : le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires intéressés, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état : l'excédent sera acquis aux propriétaires intéressés dans la même proportion.

2° Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité décrites ci-avant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts de chacun dans les parties communes générales et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent (6%) pour tout retard après l'expiration de ce délai.

Article 82.- Embellissements

1.- Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privatifs, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la Compagnie assurant l'immeuble; ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surcharges et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2.- Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (dont question ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES

1.- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social et les futurs propriétaires de lots privés seront, à défaut d'élection de domicile officiellement notifiée, censés avoir élu domicile en la Résidence.

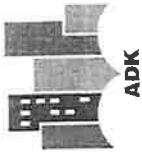
2.- Identité

Le Notaire soussigné certifie exacts les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la comparante; il certifie exact les dénomination, date de constitution et siège social de la société comparante.

*Thérèse Sureau et
Romaine Uytendaele*

[Signature]





Copropriété KENNEDY A.C.R.
N° gnl. : 0.460.180.947
c/o Groupe ADK s.a.
Société Syllic
rue des Forêts 2
4020 LIEGE 2
N°ref. IAW/50

ADK

***** / *****

**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY – quai Van Hoegaarden 2 – 4000 LIEGE
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2011**

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir, ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale ordinaire des propriétaires de la résidence précitée, qui s'est tenue dans les locaux de réunion de la société syndic, rue des Forêts 2 à 4020 Liège, le 6 juin 2011

Sont présents ou valablement représentés : 113 copropriétaires totalisant 73.112 quotités.

En vertu de la loi sur les copropriétés, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 33.651 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

REMARQUES

1. Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.
2. La minute des résultats des votes signée par la Présidente et le secrétaire au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.
3. Les procurations se répartissent comme suit :

>	3.029 quotités
>	2.776 quotités
>	2.495 quotités
>	1.337 quotités
>	1.096 quotités
>	1.027 quotités
>	658 quotités
>	Autres : 2.435 quotités

RESUME DES DISCUSSIONS ET DECISIONS PRISES

1. Présidence d'assemblée

est nommée présidente de l'assemblée à l'unanimité.

2. Nouvelle loi sur la copropriété

Le syndic explique les principales modifications de la nouvelle loi et attire l'attention de la copropriété sur l'obligation qui est faite au Conseil de Copropriété de dresser un rapport semestriel.

14^e 1

3.- Législation

Il est rappelé que la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

Toute disposition du présent acte qui serait en opposition avec les dispositions du Code Civil concernant la copropriété et spécialement les dits articles 577-3 à 577-14 sera, de plein droit, nulle et de nul effet, de plein droit, sans qu'il y ait lieu de soulever la nullité ni d'avoir recours à la justice et sans préjudice, le cas échéant, à tous dommages et intérêts.

4.- Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

5.- Droits d'écriture (Code Des Droits Et Taxes Divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50 €) et est payé sur déclaration par le Notaire BRULL.

DONT ACTE

Passé à Liège en l'étude, date que dessus.
La comparante, représentée comme exposé ci-dessus, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte aux termes du courrier daté du 27 mai 2016, soit au moins cinq jours ouvrables avant les présentes et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement. Avertie par le notaire soussigné de ce qu'elle peut demander pour l'acte lui soit lu intégralement, la comparante a déclaré avoir reçu toutes les explications qu'elle désire et ne pas souhaiter une lecture intégrale.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, la comparante, représentée comme exposé ci-dessus, a signé avec Nous, Notaire.

Renée Keye

La nouvelle loi est consultable sur le site de la société ADK (www.adkimmob.be, cliquer ensuite sur « Les infos », puis sur « Propriétaires »).

En vue de se conformer à la nouvelle législation, les copropriétaires, à l'unanimité, décident :

a. Période annuelle d'assemblée générale :

entre le 1er et le 15 juin

OUI : 66.340 quotités – 100%

ABSTENTION : :

b. Montant des marchés obligeant la mise en concurrence :

150.000 € (indexés au 1^{er} janvier de chaque année)

OUI : 60.184 quotités, soit 91,34%

NON : 5.708 quotités, soit 8,66%

ABSTENTION : 672 quotités

c. Signature du contrat de syndic :

Le/la Président(e) du Conseil de copropriété est mandaté(e) pour procéder à la signature du contrat de syndic.

OUI : 66.340 quotités, soit 100%.

ABSTENTION : :

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 31/05/2010

OUI : 66.340 quotités, soit 100%

ABSTENTION : :

4. Rapport de gestion de l'exercice 2010/2011 – approbation et décharge

OUI : 61.897 quotités, soit 93,75%

NON : 4.125 quotités, soit 6,25%

ABSTENTION : :

5. Comptabilité du complexe

a) Examen des comptes de l'exercice 2010/2011 – approbation et décharge :

OUI : 66.119 quotités, soit 100%

ABSTENTION : :

b) Budgets de l'exercice 2011/2012 :

Charges courantes : 480.000€

OUI : 61.552 quotités, soit 93,09%

NON : 4.567 quotités, soit 6,91%

ABSTENTION :

Fonds de réserve : 160.000€

OUI : 24.885 quotités, soit 81,11%

NON : 5.795 quotités, soit 18,89%

ABSTENTION :

6. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

ABSTENTION :

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Le Conseil de copropriété

OUI à l'unanimité

ABSTENTION :

7. Divers

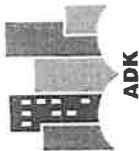
Néant

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h46
Reproduction exacte du procès-verbal manuscrit dressé à l'assemblée
et signé par les propriétaires le souhaitant

En annexe, rapport de gestion exercice 2010/2011

Revisé
[Signature]

Copropriété KENNEDY
 N° intr. : 0.850.180.947
 c/o Groupe ADK s.a
 Société Syndic
 rue des Forges 2
 4020 LIEGE 2
 NIRéf. : JA/SG



Liège, le 12 juin 2012
 ☎ 04/220.70.70
 📠 04/220.70.80
 s.georgery@adkimmo.be

**Association des copropriétaires de la résidence
 KENNEDY, quai Van Hoegaarden 2 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 07/06/2012**

Sont présents ou valablement représentés : 117 propriétaires sur 213
 soit : 72.796 quotités sur un total de 100.000

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de la loi sur les copropriétés, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 33.335 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Remarques :

1. Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de trois procurations ou, s'il en détient plus de trois, le total de celles-ci reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.
2. La minute des résultats des votes signée au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.
3. Les procurations se répartissent comme suit :

La séance est ouverte à 18h15.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par

2. Rapport de gestion 2011/2012

Le syndic donne lecture du rapport de gestion de l'exercice 2011/2012.

Copie de ce rapport est jointe au présent procès-verbal.

Le rapport de gestion 2011/2012 est soumis à l'approbation des propriétaires.

Lucy B

Résultat des votes :

OUI : 62.152 quotités (93,54%)

NON : 4.294 quotités (6,46%)

ABSTENTION : quotités :

Le rapport de gestion 2011/2012 est approuvé.

3. Adaptation des statuts de la copropriété : décision et mandat à octroyer à ce sujet

explique aux propriétaires l'obligation d'adapter les statuts de la copropriété en fonction de la nouvelle loi de 2010.

Le syndic informe les propriétaires que le prix estimatif fourni par certains notaires est de l'ordre de 4.000€ à 5.000€ pour un immeuble de la taille du complexe Kennedy, en ce compris les frais de transcription.

A ce montant devra être ajoutés les honoraires du notaire, facturés en régie, et en vue d'adapter les statuts aux décisions d'assemblées générales.

Proposition est faite aux propriétaires de faire choix de l'étude de Madame BRULL Adeline, ayant succédé au notaire JEGHERS, détenteur de la minute de l'acte de base du complexe et de mandater le syndic pour la signature de cet acte :

Résultat des votes :

Désignation notaire BRULL :

OUI : 63.947 quotités (95,91%)

NON : 2.723 quotités (4,09%)

Mandat octroyé au syndic :

OUI : 65.722 quotités (98,58%)

NON : 472 quotités (1,42%)

ABSTENTION : quotités : 476

Les propriétaires désignent le notaire Adeline BRULL pour la modification des statuts et donnent mandat au syndic pour la passation de cet acte.

4. Comptabilité de la résidence

a) **Approbation des comptes de l'exercice 2011/2012- décharge :**

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 436.221,52€ contre 496.666,52 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de la facturation d'électricité qui a été moindre ainsi que la diminution du poste « chauffage » (voir rapport de gestion en annexe).

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2012. Le syndic confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Dès après, les comptes et bilan 2011/2012 sont proposés à l'approbation des propriétaires.

Résultat des votes

OUI : 62.524 quotités (94,09%)
NON : 3.922 quotités (5,91%)

ABSTENTION : quotités : 224

Les comptes 2011/2012 sont approuvés et décharge est octroyée tant au Conseil de copropriété qu'au syndic.

b) Budgets de l'exercice 2012/2013 :

- Charges courantes : Proposition de porter le budget à 490.000€ (-10.000€)

Résultat des votes :
OUI : 64.784 quotités (97,17%)
NON : 1.866 quotités (2,83%)

Le budget des charges courantes 2012/2013 est fixé à 490.000€

- Fonds de réserve :

Après discussion quant à l'opportunité de maintenir un niveau élevé d'apport au fonds de réserve, les propriétaires décident de réduire cet apport à 100.000€ pour l'exercice 2012/2013

Résultat des votes :
OUI : quotités : 24.363 quotités (77,84%)
NON : 6.934 quotités (22,16%)

L'apport au fonds de réserve 2012/2013 est fixé à 100.000€

5. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété (3 ans) :
Cette année, deux membres sont sortants et rééligibles (Mime et M.)

Résultat des votes :
OUI : 63.226 quotités (100%)

Madame et Monsieur sont réélus au conseil.

b) Commissaire aux comptes (1 an) :
Aucun propriétaire n'acceptant de poser sa candidature, Madame, président du conseil, accepte d'assumer à nouveau cette fonction.

Résultat des votes :
OUI : 61.286 quotités (100%)
ABSTENTION : quotités : 224

Madame est élue en qualité de commissaire aux comptes.

c) Syndic (2 ans)

Le mandat du syndic ADK arrive à échéance au cours de la présente assemblée. ADK sollicite le renouvellement de son mandat, moyennant des conditions financières inchangées, hormis l'indexation.

Résultat des votes :
OUI : 57.628 quotités (100%)

Le mandat de la société ADK est renouvelé jusqu'à l'assemblée ordinaire 2014.

6. Concierges et entretien de l'immeuble : point de la situation – si nécessaire, mandat à octroyer à une commission créée à cet effet :

Plusieurs propriétaires ont demandé à la gérance qu'un point soit mis à l'ordre du jour concernant le problème des concierges, dont un certain nombre d'occupants estiment que le travail ne donne pas totalement satisfaction. Proposition est faite aux propriétaires de créer une commission qui pourra étudier spécifiquement ce problème.

Après un long débat à cet égard, les propriétaires conviennent de ne pas créer cette commission mais de se prononcer par vote secret en vue de déterminer le degré de satisfaction ou non quant au travail effectué par les concierges.

Résultat des votes :

SATISFAITS : 8394 quotités, soit 30 propriétaires (32,23%)
INSATISFAITS : 17.849 quotités, soit 61 propriétaires (67,77%)
ABSTENTION : quotités : 4073, soit 15 propriétaires

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h15
Reproduction exacte du procès-verbal dressé manuscritement à l'assemblée

Copropriété KENNEDY
 N° ENIL: 0 850 180 947
 c/o Groupe ADK s a
 Société Syndic
 rue des Forges 2
 4020 LIEGE 2
 N/Ref.: JN/SM



Liege, le 10 juin 2016
 ☎ 01220 70 70
 ✉ 01220 70 80
 s.marcehal@adkminno.be

**Association des copropriétaires de la résidence KENNEDY, quai Van Hogerstraten 2 à 4000 LIEGE 1
 Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 JUIN 2016**

Sont présents ou valablement représentés : 113 propriétaires sur 216.
 soit : 71,361 quotités sur un total de 100.000

En vertu de la loi sur la copropriété, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 31.900 quotités (équivalent à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gérance.

Madame, Présidente du Conseil, souhaite la bienvenue aux propriétaires, les remercie de leur présence et ouvre la séance à 18h10.

Résumé des discussions et décisions prises :

- 1. Constitution du bureau : président et secrétaire**
 Mme est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par
- 2. Rapport du conseil de copropriété et de gestion de l'exercice 2015/2016**
 Le syndic donne lecture et commente le rapport de gestion de l'exercice 2015/2016.

Copie de ce rapport est joint au présent procès-verbal.

Dès après, la gestion 2015/2016 est approuvée.

Résultat du vote : Quotités volantes : 63.056

Oui à l'unanimité

3. Adaptation des statuts de la copropriété

- a. Proposition de donner d'office mandat au syndic d'ester en justice à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas le R.O.I**
 Proposition est faite aux propriétaires de donner d'office mandat au syndic d'assigner en justice un propriétaire qui ne respecte pas le règlement d'ordre intérieur : cette proposition est adoptée.

Signature

Résultat du vote :

Quotités volantes : 63.056
 OUI : 62.240 quotités soit 98,71%
 NON : 816 quotités soit 1,29% /

b. Adaptation des statuts - Mandat octroyé au syndic pour la signature de l'acte

L'assemblée générale approuve les statuts qui sont consultables à l'endroit tels que repris au pied de la convocation à l'AG (site ADK), et sont ceux soumis au dépôt d'actes notariés en l'Etude de Maître BRULL.

L'assemblée mandate le syndic pour la signature de l'acte notarié en l'étude du Notaire BRULL.
 L'acte ainsi transcrit et enregistré sera déposé à réception sur le site dans un délai d'environ 4 mois.

Résultat du vote :

Quotités volantes : 63.056
 OUI : 62.240 quotités soit 98,71%
 NON : 816 quotités soit 1,29% /

4. Fresque murale « l'un c'est l'autre » : décision

L'une des propriétaires de la résidence demande à la Province qu'elles sont ses intentions au sujet de cette œuvre d'art qui se dégrade.

Mme représentant la Province, rappelle que cette œuvre rentre dans le champ d'application de la législation relative à la propriété intellectuelle et que toutes modifications requièrent au préalable l'accord de l'artiste.

Compte tenu de cet élément, les propriétaires demandent au Conseil de copropriété d'analyser la convention qui est intervenue entre la Province et l'artiste.

Mme transmettra cette convention au syndic.

5. Travaux à la résidence : installation de chauffage : présentation de l'étude réalisée - mandat conjoint octroyé au conseil et au syndic de procéder, si nécessaire, au remplacement d'une chaudière et de sa régulation

Monsieur, présent à l'assemblée, et auquel a été confié l'étude du renouvellement des installations de chauffage du complexe, fait part aux propriétaires des constatations suivantes :

a. Contraintes :

- La copropriété regroupe dans un seul local les installations tant de la résidence que de la Province et ne dispose que d'une seule cheminée.
- L'immeuble est équipé de deux sous-stations, l'une en sous-sol et qui dessert les niveaux jusqu'au 13^{ème} étage et une sous-station installée au 13^{ème} pour les niveaux supérieurs. La présence d'une sous-station au 13^{ème} étage impose de maintenir à haute température l'eau desservie à la sous station supérieure.
- L'ancien chaudière par une nouvelle à condensation. Or, en principe, on ne peut raccorder à une seule cheminée des chaudières à la fois traditionnelle et à condensation.

b. Solutions envisagées : compte tenu de ce qui précède, deux solutions s'offrent aux propriétaires de la résidence :

- i. Remplacer les chaudières actuelles par des chaudières traditionnelles. Dans ce cas, la copropriété ne bénéficierait pas des réductions procurées par les chaudières à condensation mais bénéficierait néanmoins du rendement accru des chaudières actuelles dont l'isolation est nettement supérieure aux chaudières de l'époque.
- ii. Soit envisager le placement de chaudières à condensation mais dans ce cas, compte tenu de la présence de la chaudière de la Province, un système d'extracteur mécanique doit être placé.
- c. Autres bénéfices potentiels : Monsieur signale que deux autres travaux permettraient de réaliser des économies substantielles complémentaires : le remplacement du calorifugeage ainsi que le remplacement de la régulation.

Après débat, il est proposé aux propriétaires :

- a. De prier Monsieur de présenter à l'assemblée ordinaire de 2017 le coût des deux solutions envisagées (chaudières traditionnelles et chaudières à condensation) avec une estimation du gain de consommation procuré par chacune de ces deux solutions.
- b. De réaliser au cours de l'exercice 2016/2017 le remplacement de la régulation (qui pourrait être récupérée sur la future nouvelle installation) ainsi que le remplacement du calorifugeage.

Ces propositions sont acceptées.

Résultat du vote : Quotités votantes : 36.167

Oui à l'unanimité

6. Comptabilité de la résidence

a) Approbation des comptes de l'exercice 2015/2016 :

Les différentes dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 492.493,04 € contre 488.739,64 € l'exercice précédent.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2016.

Monsieur confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Résultat du vote : Quotités votantes : 63.800

Oui à l'unanimité

b) Budgets de l'exercice 2016/2017 :

- Fonds de roulement : proposition de maintien du budget à 510.000 €

Résultat du vote : Quotités votantes : 62.746

Oui à l'unanimité

- Fonds de réserve : proposition de maintien de l'apport à 80.000 €

Résultat du vote :

Quotités votantes : 28.860

page 6

A

⊗

OUI : 28.691 quotités soit 99,41%

NON : -

7. Élections et/ou réélections statutaires

a) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur est réélu.

Résultat du vote : Quotités votantes : 62.984

Oui à l'unanimité

b) Conseil de Copropriété :

Cette année, Madame et Monsieur sont sortants et rééligibles.

Madame et Monsieur sont réélus.

Le Conseil de copropriété est donc composé comme suit :

Résultat du vote :

Quotités votantes : 62.984

- Pour Mme,

OUI : 61.424 quotités

NON : 816 quotités /

ABSTENTION : 744 quotités /

- Pour Mr : Oui à l'unanimité

Syndic (2 ans)

La sa ADK est réélue moyennant des conditions financières inchangées, hormis l'indexation.

Madame est mandatée pour signature du contrat de syndic.

Résultat du vote : Quotités votantes : 63.432

Oui à l'unanimité

8. Divers

- Ascenseurs : le syndic interviendra auprès de la firme KONE, entretenant les ascenseurs, concernant le problème du bruit provoqué par les ascenseurs au moment du fonctionnement des portes.

- Portes coupe-feu : un relevé complet du fonctionnement des portes coupe-feu sera effectué en vue de corriger les déficiences constatées.

- Entrée CROISIER : dans le cadre de l'entretien général du bâtiment, l'entrée des croisiéristes sera rafraîchie au cours du prochain exercice.

- Abonnement au syndicat national des propriétaires : un propriétaire suggère d'abonner la copropriété au syndicat national des propriétaires.

En définitive, il est convenu que l'abonnement doit s'effectuer à titre individuel.

- Plan des parties privatives du complexe : Monsieur [redacted] membre du conseil de copropriété et architecte de profession, informe les propriétaires qu'il reconstruit, bénévolement, les plans du complexe. Pour permettre cette reconstitution, il signale qu'il fera appel à un propriétaire de chaque type d'appartement.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h00

Reproduction exacte du procès-verbal dressé manuscritement à l'assemblée

Table des matières

TITRE I. - EXPOSE PREALABLE	1
TITRE II. - ACTE DE BASE	5
CHAPITRE 1 - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE	5
SECTION A. - NIVEAU DU SOUS-SOL INFÉRIEUR (PLAN 128A)	6
I. Parties communes générales au complexe (liseré jaune au plan)	6
II. Parties communes spéciales aux appartements et studios (liseré orange au plan)	6
III. Parties communes spéciales aux garages (liseré brun au plan)	6
IV. Parties privatives	6
SECTION B. - NIVEAU INTERMÉDIAIRE ENTRE SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSEE (PLAN 129A)	7
I. Partie Commune Générale au Complexe : (liseré jaune au plan)	7
II. Partie Privative (liseré violet au plan)	7
SECTION C. - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (côté rue des Croisiers) (et sous-sol supérieur côté Pont Kennedy) (plan nouveau numéro 129R)	8
I. Parties Communes Générales au Complexe (liseré jaune au plan)	8
II. Parties Communes Spéciales aux Appartements et Studios (liseré orange au plan)	8
III. Parties Communes Spéciales aux Garages (liseré brun au plan) (niveau supérieur de un mètre septante centimètres par rapport au niveau de la rue des Croisiers)	8
IV. Parties Privatives :	8
SECTION D. - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (côté Pont Kennedy) (et premier étage à côté rue des Croisiers) - (plan numéro 130A ancien et numéro 19 A nouveau)	10
I. Parties Communes Générales (teinte grise au plan numéro 19 A) :	10
II. Parties Communes spéciales aux appartements et studios (teintes grises au plan numéro 19 A) :	10
III. Parties Privatives (teintes bleue, orange, verte, violette et blanche au plan numéro 19 A) :	10
SECTION E. - NIVEAU DU PREMIER ETAGE (coté Pont Kennedy) (et second étage côté rue des Croisiers) (plans numéros 131 ancien et 20/A nouveau)	11
I. Parties Communes spéciales aux appartements et studios (teintes grises au plan nouveau numéro 19 A) :	11
II. Parties privatives	11
SECTION F. - NIVEAU DE LA TOITURE-TERRASSE (ou troisième étage côté rue des Croisiers) (plans numéros 132/A ancien et 21/A nouveau) :	11
I. Parties Communes Générales au Complexe (donc à l'ensemble des propriétés privées, y compris parking, bureaux, etc., sans exception) :	12

(page 7)

page 8

D

8

7

8

II. Parties Communes spéciales aux Appartements et Studios	12
III. Parties Privatives	12
SECTION G. — NIVEAU-TYPE DE LA PARTIE RESIDENTIELLE (Tour) (Plans 117/D ancien et 138/J nouveau)	12
I. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (presque toutes logées dans un bloc central entouré d'un liseré orange au plan)	13
II. Des parties privatives, savoir	13
SECTION G BIS. — NIVEAUX DES VINGT-CINQUIEME ET VINGT-SIXIEME ETAGES EN RETRAIT (étages techniques) (plans 153 A et 154 B)	14
A. Niveau du vingt-cinquième étage (plan numéro 153 A)	14
I. Des parties communes générales au complexe (liseré jaune au plan)	14
II. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (liseré orange au plan)	15
III. Des parties privatives (liseré vert au plan), savoir	15
B. Niveau du vingt-sixième étage (plan numéro 154 B)	15
I. Des parties communes spéciales aux appartements et studios (liseré orange au plan)	15
II. Des parties privatives (liseré vert au plan)	16
C. Il existe un étage technique, dépendant des parties communes spéciales aux appartements et studios (repris au plan 155 A sous liseré orange) et situé au-dessus du bloc technique vers le Pont Kennedy. Il est accessible par la cage d'escalier située dans ce bloc et comprend divers locaux et appareillages communs, gaines, ventilations et conduits divers.	16
SECTION H. - NIVEAUX DES TOITURES (plans 153 A, 155 A et 157)	16
I. Toiture couvrant les vingt-quatre étages de la Tour résidentielle pour la surface non utilisée par les constructions des étages supérieurs	16
II. Toiture couvrant le bloc des studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages (liseré jaune au plan 155 A)	16
III. Toitures couvrant les deux blocs techniques (liseré jaune au plan 157)	17
SECTION I. - REMARQUES DIVERSES	17
CHAPITRE 2 - DIVISION DE LA RESIDENCE	18
SECTION A. - DIVISION EN ENTITES DISTINCTES	18
SECTION B. — PARTIES COMMUNES GENERALES A LA RESIDENCE	19
I. Répartition entre les diverses entités ou sous-division	19
II. Répartition au sein de chaque entité	19
SECTION C. — PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES	23
SECTION D. — PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX APPARTEMENTS ET STUDIOS	25
CHAPITRE 3 - SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE — OBLIGATIONS DIVERSES	26

SECTION A : SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE	26
SECTION B : LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES	26
SECTION C. — OBLIGATIONS DIVERSES	29
TITRE III. - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ	30
CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL	30
Article 1.- Définition et portée	30
CHAPITRE II.- STATUT REEL DU CENTRE	31
SECTION A.- PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE	31
Article 2.- Description - renvoi	31
Article 3.- Division en entités distinctes et en biens privatifs	31
Article 4.- Choses ou parties privatives	31
Article 5.- Choses ou parties communes	32
Article 6.- Droits sur les biens privatifs	34
Article 7.- Caves — Aliénation — Echanges - Statut	36
Article 8.- Garages ou emplacements pour voiture	36
Article 9.- Toiture — Terrasse (Chapitre 1 — Section F de l'Acte de Base)	37
Article 9 bis.- Terrasses privatives du vingt-cinquième étage.	38
Article 10.- Droits et obligations sur les choses communes.	38
Article 11.- Entretien extérieur — Harmonie de l'immeuble	39
Article 12.- Tranquillité	39
Article 13.- Modification aux parties communes	39
Article 14.- Interdictions	40
SECTION B.- TRAVAUX — REPARATIONS — ENTRETIEN	40
Article 15.- Généralités	40
Article 16.- Genre de réparations et travaux	40
Article 17.- Réparations urgentes	40
Article 18.- Réparations ou travaux non urgents	40
Article 19.- Servitudes relatives aux travaux	41
SECTION C.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES	41
I. Charges communes générales et spéciales	41
Article 20.- Définition	41
Article 21.- Charges communes générales au Centre Kennedy	42
Article 22.- Charges communes spéciales aux garages	42
Article 23.- Charges communes spéciales aux Appartements et Studios	43

Page 5
A

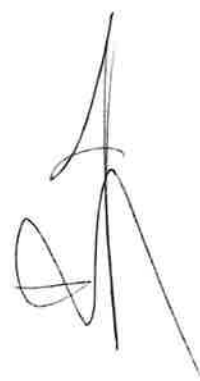
Article 53.- Ordre du jour	54
Article 54.- Constitution de l'assemblée	55
Article 55.- Présidence - Bureau - Feuille de présence	55
Article 56.- Délibérations	55
Article 57.- Opposabilité - Information	58
III. Conseil de Copropriété	58
IV. Syndic	59
Article 58.- Nomination	59
Article 59.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire	59
Article 60.- Publicité	59
Article 61.- Responsabilité - Délégation	59
Article 62.- Pouvoirs	59
Article 63.- Rémunération	62
Article 64.- Démission - Fin de sa mission	62
V. Service du Centre John Kennedy	62
Article 65.- Concierges	62
Article 66.- Fonctions	63
SECTION E. - DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS	63
Article 67 :	63
I. Entité « garages »	64
II. Entité « magasins »	64
III. Entités « bureaux, commerces ou à destination culturelle »	64
IV. Entités « appartements et studios »	65
SECTION F. - REGLEMENT DES DIFFERENDS - ACTIONS EN JUSTICE	66
Article 68.- Règlement des différends	66
Article 69.- Actions en justice	66
SECTION G.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE	67
Article 70.- Généralités	67
Article 71.- Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble	68
Article 72.- Assurance contre les accidents de travail et autres	68
Article 73.- Assurance utilisation des ascenseurs	68
Article 74.- Assurance incendie et reconstruction	68
Article 75:	68
Article 76. Supprime	69

II. Chauffage - eau chaude - ascenseurs - fluides	43
Article 24.- Chauffage central	43
Article 25.- Distribution d'eau chaude	44
Article 26.- Ascenseurs	44
Article 27.- Consommation d'eau, gaz et électricité	44
Article 28.- Charges administratives	44
III. Règlement des charges communes	45
Article 29.- Modification de la répartition des charges	45
Article 30.- Cession d'un lot	47
Article 31.- Fonds de réserve	47
Article 32.- Fonds de réserve	48
Article 33.- Indivision - Usufruit	48
Article 34.- Rapports avec les locataires	48
Article 35.- Relevés de comptes	48
Article 36.- Recouvrement des charges communes	49
Article 37.- Comptes annuels du syndic	49
Article 38.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic	50
Article 39.- Recettes communes	50
SECTION C. - ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY	51
I. Association des copropriétaires	51
Article 40.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise	51
Article 41.- Personnalité juridique - Composition	51
Article 42.- Dissolution - Liquidation	51
Article 43.- Patrimoine de l'association des copropriétaires	51
Article 44.- Objet	52
Article 45.- Solidarité divisée des copropriétaires	52
Article 46.- Actions en justice - Frais	52
II. Assemblées générales des copropriétaires	52
Article 47.- Pouvoirs	52
Article 48.- Composition	53
Article 49.- Procurations	53
Article 50.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	53
Article 51.- Assemblées générales spéciales	53
Article 52.- Convocations	54

page 10
A

Article 77.- Assurance du mobilier et assurance complémentaire	69
Article 78.- Responsabilité des occupants - Clause du bail	69
Article 79.- Sinistre	69
Article 80.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - fin de l'indivision	70
Article 81.- Paiement des Indemnités	71
Article 82.- Embellissements	71
TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES	71

"Page 11 et dernière page - de tout pour donner essence à son acte nage par la Madame Adeline BREVET à dirige la 14 août 2016."

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Adeline BREVET à Liège le 01-08-2016, répertoire 2016/1270

Rôle(s): 73 Renvoï(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIÈGE1-AA le neuf août deux mille seize (09-08-2016)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 9738

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex: 2016/1270-LIEGE1_AA
Annexe à l'acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 01-08-2016, répertoire 2016/1270

Rôle(s): 13 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement LIEGE1-AA le neuf août deux mille seize (09-08-2016)
Référence 6 Volume 400 Folio 100 Case 3023

Droits perçus: cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 01-08-2016, répertoire 2016/1270

Transcrit au bureau des hypothèques de : 1er Bureau de Liège
Le trois août deux mille seize (03-08-2016)

Ref. : 35-T-03/08/2016-05965

Montant: mille romaino-deux euros quarante-cinq cents (€ 1 092,45)

Salaires par case	€ 2,25
Salaires simple de	€ 1 083,32
Salaires consultation de	€ 6,88
Total	€ 1 092,45

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE43 6792 0030 5101 - BIC PCHQBB33

Le conservateur des hypothèques