

Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux

---

# Centre John Kennedy

à LIÈGE

Rues André Dumont et des Croisiers et quai Paul Van Hoegaerden

Acte de Base

et

Règlement général de Copropriété

---

*Etudes des Notaires*

M<sup>e</sup> Albert JEGHERS, Mont Saint-Martin, 17-19, Liège (détenteur de la minute de l'acte).

M<sup>e</sup> Pierre BRAAS, Boulevard de la Sauvenière, 108, Liège

*Promoteur — Constructeur*

S. A. « Société Liégeoise de Constructions — SOLICO » Boulevard d'Avroy, 19, Liège.

Acte de base



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT, le quinze juin.

Devant Nous, Maîtres Albert JEGHERS et Pierre BRAAS, Notaires à Liège, la présente minute restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU :

LAQUELLE a requis les Notaires de dresser comme il suit, l'acte authentique devant constituer l'acte de base de l'immeuble à ériger dans le cadre du vaste « Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux » et qui sera dénommé « CENTRE JOHN KENNEDY ».

#### CHAPITRE I. — EXPOSÉ — DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

Au préalable, SOLICO, par l'organe de ses représentants, a fait l'exposé suivant :

##### A. — DÉSIGNATION, ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET SITUATION HYPOTHÉCAIRE DU TERRAIN D'ASSISE

est propriétaire d'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.

Cet ensemble de terrains est devenu la propriété de par acquisitions diverses faites par cette société ainsi qu'aux termes de l'acte d'échange avec la Ville de Liège reçu par les Notaires soussignés le cinq avril mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège le vingt-quatre avril suivant volume 1992 numéro 8.

### *Situation hypothécaire*

déclare que les terrains prédésignés sont entièrement quittes et libres de toute inscriptions et transcriptions quelconques et ne sont grevés d'aucun privilège, empêchement ou charges.

### B. — DÉCLARATION D'INTENTION

I. — Sur la surface de tous ces terrains et dans le cadre de l'aménagement et de la rénovation du quartier André Dumont (plan particulier d'aménagement numéro 44<sup>ter</sup> dressé par la Ville de Liège et autorisé par Arrêté Royal du vingt-cinq août mil neuf cent soixante-sept), a formé le projet d'ériger 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.

II. — Les différents lots immobiliers qui formeront cet ensemble seront indépendants les uns des autres et constitueront des unités distinctes, même si certains points de contacts ou même des services communs étaient créés actuellement ou dans l'avenir; dans ce cas, la notion de copropriété entre unités distinctes devra toujours être exclue sauf si elle est expressément stipulée, et les dits contacts, services ou locaux seront régis par les dispositions légales ou conventionnelles en matière de servitudes.

III. — Parmi ces lots immobiliers figure le complexe qui portera la dénomination de « CENTRE JOHN KENNEDY » à ériger sur une parcelle de terrain de forme triangulaire, ayant façade au quai Paul Van Hoegaerden et aux rues André Dumont et des Croisiers actuellement cadastrée Section A numéros 1759/C4 et 1759/D4 pour une contenance de trois mille quatre cent soixante-cinq mètres carrés.

L'origine trentenaire de la propriété de ces biens sera reprise dans une note annexée au présent acte pour être transcrite avec lui.

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 est 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.

IV. — Le « CENTRE JOHN KENNEDY » sera régi par les dispositions de l'article 577<sup>bis</sup> du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes.

La partie des terrains sise entre les rues du Méry et des Croisiers constitue un de ces lots, lequel est lui-même divisé en deux blocs, dénommés « Bloc I » et « Bloc II » aux termes d'un acte de division des fonds qui sera reçu prochainement par les Notaires soussignés.

Ce lot n'aura rien de commun avec celui qui fait l'objet du présent acte, sauf le lien architectural formé par les éventuelles poutres de liaison des toitures-terrasses et les extensions de constructions du « CENTRE JOHN KENNEDY » dont question ci-après au chapitre III - Section I - 10<sup>o</sup>.

### CHAPITRE II. — AUTORISATION DE BATIR — PLANS

A. — Les plans du « CENTRE JOHN KENNEDY », comme ceux des autres lots constituant l'Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux, sont l'œuvre des Architectes \_\_\_\_\_, de Liège.

Ils ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, suivant autorisation numéro 44977 en date du huit décembre mil neuf cent soixante-sept.

B. — Sont déposés à l'instant par \_\_\_\_\_, pour être annexés au présent acte, les plans suivants :

I. — *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 (ce petit plan est repris en annexe sur le suivant);
- 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).

II. — *Dalle triangulaire* :

- plan de la dalle (toiture-terrasse) de laquelle s'élance l'immeuble tour (numéro 132A).

III. — *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).

IV. — Plans divers (façades et coupes) (n<sup>os</sup> 136B, 145A et 146A).

### CHAPITRE III. — DESCRIPTION DU COMPLEXE

#### REMARQUES PRÉLIMINAIRES IMPORTANTES

I. — La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux besoins d'amateurs, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, à la disposition et à la division en biens privatifs, particulièrement des niveaux inférieurs à la dalle triangulaire et du niveau formé par celle-ci ainsi que des parties et installations communes.

Sans porter préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction de buildings et notamment à celles qui sont reprises ci-après (notamment Section I du présent chapitre) \_\_\_\_\_, promoteur et constructeur de la Résidence, se réserve expressément :

a) le droit de diviser en plusieurs biens privés à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réalisées privativement; ce droit porte notamment sur les parties liserées de rouge aux plans ci-annexés;

b) le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs et de les attacher à la copropriété ou à d'autres biens privatifs; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs.

c) le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, ou de créer de nouvelles parties et installations communes; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives; de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives.

d) le droit, moyennant l'autorisation des autorités compétentes, d'étendre ou de diminuer la zone libre actuellement prévue sur la toiture-terrasse et d'ériger sur celle-ci des édifices à un seul niveau, dans la zone liserée de rouge au plan de celui-ci et même au-delà.

e) le droit en conséquence de répartir entre les propriétés privées modifiées, les quotités dans la copropriété générale ou spéciale ci-après déterminées.

sera seule juge des décisions à prendre dans ces éventualités, prenant maintenant et pour lors à l'égard des futurs propriétaires, l'engagement de ne pas aggraver leur participation dans les charges communes générales ou spéciales.

2. — Dans le but de faciliter la gestion du « CENTRE JOHN KENNEDY » et de répartir le plus équitablement possible les avantages et les charges de la vie en commun, le « CENTRE JOHN KENNEDY » a été divisé en quatre entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité 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) Entités « bureaux, commerce ou à destination culturelle » : groupant tous les locaux liserés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux qui seraient érigés sur cette toiture, si l'autorisation en est donnée.

Observation : Si des extensions des constructions venaient à être réalisées au-dessus de la rue des Croisiers, tant du côté du quai Paul Van Hoegaerden que du côté de la rue André Dumont, suivant la possibilité dont il sera fait état à la Section I du présent chapitre, elles feront parties 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.

3. — Dans la description qui va suivre, les diverses parties du Complexe sont divisées en :

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 communes spéciales éventuelles : celles qui seraient rattachées à certains biens privatifs distincts, s'il en est ainsi décidé.

e) 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; puisards; 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 conciergeries; les soupieraux 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);

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 puisards; l'installation électrique spéciale avec son compteur.

*Remarque* : Le conseil de gérance 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.

*IIIbis* : Le local indiqué au dit plan sous liseré rouge est destiné à servir de fosse (avec éventuellement la machinerie) d'un ascenseur ou groupe d'ascenseurs réservés à un ou plusieurs biens privatifs. Au cas où il serait à l'usage de plusieurs propriétés privées, il constituerait une partie commune spéciale à celles-ci; dans le cas contraire, il serait privatif à la propriété dont il dépend.

IV. — *Parties privatives.*

1<sup>o</sup> 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-six caves privatives (liseré vert au plan) portant la numérotation des appartements et studios auxquelles elles se rapportent (1A - 1B - 1C - 1D - 1E - 1F - 1G - 1H - 1I et ainsi de suite, la numérotation indiquant en premier lieu l'étage et en second lieu le type du bien privatif auquel la cave est attachée).

Dans ce nombre, sont comprises dix caves qui ne sont pas affectées dès maintenant à un bien privatif; elles pourront faire l'objet, au gré de la société constructeur, d'une affectation à la copropriété ou d'une vente par elle à des propriétaires de biens dans le « CENTRE JOHN KENNEDY ».

b) dix caves destinées à certains magasins du rez-de-chaussée et y reliées chacune par un escalier indépendant, mais n'ayant pas de communication avec le restant du sous-sol (liseré violet 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* : 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.

*Remarque* : Toutes ces caves sont accessibles par un escalier privé les reliant au magasin dont elles dépendent.

2<sup>o</sup> Au niveau inférieur de un mètre quarante centimètres par rapport à la rue des Croisiers :

— vingt-sept emplacements pour voitures (sous teinte grise au plan) numérotés 1 à 27, certains emplacements étant prévus pour deux voitures et portant en conséquence un double numéro : 6 et 7 - 15 et 16 - 19 et 20.

*Remarque* : La réserve, de sa propre initiative ou à la demande d'amateurs, de fermer tout ou partie des emplacements pour voitures de manière à créer des boxes privés.

3<sup>o</sup> Eventuellement, le local repris ci-dessus sous *IIIbis*, s'il dépend d'une seule propriété privée.

#### SECTION B. — NIVEAU INTERMÉDIAIRE ENTRE SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSÉE (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 prédécrit et le rez-de-chaussée, constituant une sorte d'entresol. Les caves privatives numéros 17B (partie) - 17C - 17D - 16 A - 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 étanche 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.

#### SECTION C. — NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (côté rue des Croisiers) (et sous-sol supérieur côté Pont Kennedy) (plan numéro 129A)

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'entretien 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 « chaufferie » 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 manœuvres (revêtement du sol); l'entrée générale au parking en façade sous la galerie avec sa fermeture; deux sterfputs; 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 conseil de gérance 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.

*IIIbis.* — L'ensemble de locaux indiqués au plan sous liseré rouge est destiné à servir d'entrée avec réception, et contenir cages d'escalier, d'ascenseurs et escalator éventuels ou locaux annexes, l'ensemble étant réservé à un ou plusieurs biens privatifs des niveaux supérieurs. Au cas où il serait à l'usage de plusieurs propriétés privées, il constituerait une partie commune spéciale à celles-ci; dans le cas contraire, il serait privatif à la propriété dont il dépend.

IV. — *Parties Privatives* :

1<sup>o</sup> 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 cinq cents 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) *magasin numéro 12*, à front de la rue des Croisiers, entre les rampes d'accès aux parkings et l'entrée principale, avec water closed et escalier intérieur de communication avec cave privative en sous-sol; d'une superficie d'environ quatre vingt-deux mètres carrés.

d) *magasin numéro 3*, à front de la rue des Croisiers, à droite des locaux repris ci-dessus sous numéro *IIIbis*, 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 pri-

vative 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<sup>o</sup> 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 conseil de gérance devant déterminer éventuellement la quote-part d'intervention de son propriétaire dans les charges communes.

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<sup>o</sup> CAVE : (liseré violet au plan) :

— la cave magasin numéro 14 (celui-ci situé dans le parvis d'entrée du Centre), d'une superficie d'environ trente-cinq mètres carrés; cette cave étant accessible par les parties communes du sous-sol.

Cette cave pouvant être détachée du dit magasin et pouvant être vendue avec un autre bien privatif.

#### 4<sup>o</sup> GARAGES : (teinte grise au plan) :

— *dix-huit emplacements* pour voitures numérotés de 1 à 18, et un local sans numéro entre les emplacements numéros 2 et 3 pour entrepôt, réserve ou petit atelier, l'emplacement portant les numéros 10-11 étant prévu pour deux voitures.

*Remarque* : se réserve, de sa propre initiative ou à la demande d'amateurs, de fermer tout ou partie des emplacements pour voitures de manière à créer des boxes privés.

5<sup>o</sup> Eventuellement, l'ensemble des locaux repris ci-dessus sous IIIbis, s'ils dépendent d'une seule propriété privée.

SECTION D. — NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (CÔTÉ PONT KENNEDY)  
(et premier étage à côté rue des Croisiers) - (plan numéro 130A)

I. — *Parties Communes Générales au complexe* (liseré jaune au plan) :

Le parvis extérieur, depuis les trottoirs publics, avec son revêtement et sa décoration (couvrant 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; la double galerie centrale entourant le hall d'accès aux appartements et studios et donnant accès, par des portes privatives, aux locaux divers (magasins, bureaux ou à destination culturelle) constituant des propriétés privatives à ce niveau; tous couloirs, canalisations et appareillages à l'usage du complexe en général.

Ces parties communes générales sont grevées de la servitude d'accès à la passerelle piétonnière dépendant du Domaine public.

II. — *Parties Communes spéciales aux appartements et studios* (liseré orange au plan) :

Un grand hall central avec ses portes d'accès par la double galerie dont question ci-avant; les deux cages d'escalier avec les escaliers, leurs paliers et portes et les deux cages d'ascenseurs avec les deux batteries de deux ascenseurs; tous les couloirs, dégagements, accès, colonnes, gaines, ventilations, conduits divers et trémies aux ordures, à l'usage de l'entité « appartements et studios ».

III. — *Parties Communes spéciales éventuelles* (liseré rouge au plan) :

L'ensemble des locaux indiqués sous liseré rouge au plan est destiné à donner accès, depuis le rez-de-chaussée (côté rue des Croisiers), au présent niveau et aux niveaux supérieurs (avec éventuellement, escaliers, ascenseurs, escalator, locaux annexes) et est réservé à un ou plusieurs biens privatifs. Au cas où il serait à l'usage de plusieurs propriétés privées, il constituerait une partie commune spéciale à celles-ci; dans le cas contraire, il serait privatif au bien dont il dépend.

IV. — *Parties Privatives* :

1<sup>o</sup> *Ensemble de 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 Dumont (liseré rouge au plan).

Ces locaux sont rattachés à l'entité de même dénomination et seront à distribuer, aménager, parachever et équiper de toutes installations nécessaires suivant convenances du ou des amateurs.

Ils pourront également être aménagés, totalement ou partiellement, en une galerie commerciale dont le statut sera défini dans un acte de base complémentaire, qui fixera notamment leur intervention dans les charges communes générales et/ou spéciales. Leurs propriétaires auront dans cette éventualité, à se conformer aux règles imposées par l'assemblée des copropriétaires de l'entité « magasins » en ce qui concerne notamment l'éclairage et la décoration.

Ces locaux seront accessibles soit par les parties communes spéciales éventuelles décrites au n<sup>o</sup> IIIbis des Sections A et C ci-avant et n<sup>o</sup> III de la présente Section, soit par la double galerie dont question au I de la présente Section, soit par les deux.

2<sup>o</sup> *Magasins* (liseré violet au plan) :

a) *magasin numéro 1* : à front du quai Paul Van Hoegaerden et du parvis du Centre John Kennedy, à distribuer, aménager et parachever suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ cent cinquante-cinq mètres carrés.

b) *magasin numéro 2* : à front du parvis d'entrée du Centre John Kennedy, à distribuer, aménager et parachever suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ cinquante-huit mètres carrés.

c) *magasin numéro 3* : à front du parvis du Centre John Kennedy, et ayant une vitrine latérale sur la galerie d'entrée, à distribuer, aménager et parachever suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ soixante-quatre mètres carrés.

d) *magasin numéro 4* : à front du parvis du Centre John Kennedy et ayant une vitrine latérale sur la galerie d'entrée, à distribuer, aménager et parachever suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ quatre-vingt-cinq mètres carrés.

e) *magasin numéro 5* : à front du parvis du Centre John Kennedy et de la rue André Dumont (le long de la passerelle piétonnière), à distribuer, aménager et parachever suivant convenances de l'acquéreur, d'une superficie d'environ soixante-cinq mètres carrés.

f) *magasin numéro 14* : donnant sur le parvis du Centre John Kennedy et adossé au bloc central d'accès aux appartements et studios, d'une superficie d'environ trente et un mètres carrés.

g) *magasin numéro 15* : de construction ronde et en hors d'œuvre sur le parvis du Centre John Kennedy, côté rue André Dumont, d'une superficie d'environ dix-neuf mètres carrés. Sa toiture sera privative.

3<sup>o</sup> *Surface réservée à* . . . . . (liseré bleu au plan) :

----- se réserve le droit d'aménager, à des fins privatives, totalement ou partiellement la dite surface, d'une contenance d'environ cent et onze mètres carrés et d'y ériger des constructions à un seul niveau. Ces constructions, dont la description et l'affectation ne peuvent encore être précisées, pourront faire l'objet de vente à des amateurs. Leurs toitures seront privatives.

Ces biens auront une quotité, ci-après déterminée, s'ils étaient rattachés à une entité particulière, dans les parties communes spéciales à celle-ci selon ce qui serait décidé par l'assemblée générale de cette entité.

#### SECTION E. — NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE (CÔTÉ PONT KENNEDY) (et second étage côté rue des Croisiers) — (plan 131)

I. — *Parties Communes spéciales aux appartements et studios* : (liseré orange au plan) :

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 Communes spéciales éventuelles* :

Il s'agit de celles indiquées à la Section D-III- qui précède, si cette zone d'accès se poursuit comme y indiqué.

III. — *Parties Privatives* :

L'ensemble de la surface disponible privativement du présent niveau sera affecté à usage de bureaux, commerces ou à destination culturelle (parties sous liseré rouge au plan ci-joint), à distribuer, aménager, parachever et équiper de toutes installations nécessaires suivant convenances du ou des amateurs; cet ensemble a une superficie totale approximative de deux mille neuf cent cinquante neuf mètres carrés. On y aura accès par les entrées principale et/ou spéciale de la rue des Croisiers et les escaliers, ascenseurs et escalator éventuels décrits au numéro IIIbis des Sections A et C et numéro III de la Section D ci-avant ou tous autres accès à créer.

*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 ».

## SECTION F. — NIVEAU DE LA TOITURE-TERRASSE (plan 132A)

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 étanchéité, les sifflants et évacuations d'eaux pluviales (chenaux et tuyauteries de descente), ainsi que les éventuelles poutres de liaison avec la dalle située entre les rues des Croisiers et du Méry;

2. — Deux conciergeries, (liseré jaune au plan) d'une superficie approximative de cent et trois mètres carrés chacune, ayant accès direct par une des cages principales d'ascenseurs et d'escaliers et comprenant chacune : hall avec porte d'entrée, living, cuisine équipée, deux chambres à coucher et une salle de bain montée; avec la cave en sous-sol y rattachée. La localisation de ces conciergeries sur le plan ci-annexé est faite à titre exemplatif, leur situation définitive étant fonction de l'aménagement du restant du niveau de la toiture-terrasse.

II. — *Parties Communes spéciales aux Appartements et Studios* (liseré orange au plan) :

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.

III. — *Parties Communes spéciales éventuelles* :

Il s'agit de celles indiquées à la Section D-III qui précède, si cette zone d'accès se poursuit.

IV. — *Parties Privatives* :

Seront privatives :

1<sup>o</sup> Toutes les constructions à ériger éventuellement sur la toiture-terrasse (y compris la partie de celles-ci logées sous la Tour résidentielle), dans la limite des autorisations à obtenir et en respectant les zones libres à prévoir. Les toitures de ces constructions seront privatives.

Ces constructions feront partie de l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle ».

2<sup>o</sup> La terrasse-toiture pourra également être comprise dans les parties privatives 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<sup>o</sup> 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 mètres carrés, outre quarante-trois mètres carrés environ de terrasse, à aménager, parachever et équiper suivant convenances de l'acquéreur; on y aura 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 ».

## SECTION G. — NIVEAU-TYPE DE LA PARTIE RÉSIDENTIELLE (Tour) (plans 117D et 138A)

Comme dit ci-avant, le « CENTRE JOHN KENNEDY » comprendra vingt-quatre étages d'appartements et studios érigés au-dessus de la terrasse dont question à la Section F, ainsi que des locaux techniques ou d'usage commun érigés sur la toiture.

Neuf appartements et studios sont prévus à chaque niveau et font l'objet de la description qui va suivre, le tout sous réserve des modifications qui pourraient sur-

venir dans les dispositions de ceux-ci pour répondre aux convenances des amateurs ou par suite de la réunion de tout ou partie de plusieurs biens privés.

Chaque niveau, numéroté de I 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 paliers et leurs portes palières; 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 gaines (numérotées au plan de I à XIV) contenant, outre les canalisations et ventilations diverses, une armoire par niveau avec les compteurs électriques privés (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 gaines; les canalisations, colonnes principales, ventilations, gaines, conduits divers et trémies aux ordures (se trouvant logées dans les gaines 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 Hoegaerden), comprenant : hall avec débarras et water closed (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 closed (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 décimètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden), comprenant : hall avec armoire et water closed, 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-closed (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.

6. — *Appartement F* : d'une superficie d'environ septante-cinq mètres carrés (façade vers rue André Dumont) dont la disposition est identique à celle de l'appartement E, mais avec variantes dans certaines dispositions et surfaces intérieures.

*Remarque* : Par suite de l'existence de la sous-station de chauffage au treizième étage, l'appartement F de ce niveau est remplacé par un studio F d'une superficie d'environ cinquante-cinq mètres carrés comprenant : hall avec vestiaire-débarras, living avec terrasse accessible et alcôve; cuisine équipée avec coursive accessible et salle de bain montée avec water-closed.

7. — *Studio G* : d'une superficie d'environ quatre-vingt-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 1 avec coursive accessible.

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 H. — NIVEAU DE LA TOITURE (plan 143A)

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

La toiture avec son ossature, son isolation et sa couverture; les souches des cheminées, des gaines de ventilation et autres ouvertures; le groupe électrogène avec son local; le local contenant les vases d'expansion du chauffage central avec les installations nécessaires; les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux; le local dénommé « réserve »; les dégagements et accès et tous autres locaux à usage ou services communs éventuels.

##### II. — *Parties Communes spéciales aux appartements et studios* (liseré orange au plan) :

Les deux cages d'escalier et d'ascenseurs; les escaliers, les quatre ascenseurs avec leurs cabanons et leurs machineries.

#### SECTION I. — REMARQUES DIVERSES CONCERNANT LE CHAPITRE III

1. — Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées, sont 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 sera rattachée à chaque appartement ou studio, mais se réserve le droit de ne pas en attribuer 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 particulière dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien auquel 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. — Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire, celles qui sont prévues théoriquement par le Constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des biens privatifs, avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4. — La construction du « CENTRE JOHN KENNEDY » est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, dressé

par Messieurs les Architectes \_\_\_\_\_, de Liège, en vue de la vente de biens privatifs.

Un exemplaire, signé pour accord par les représentants de \_\_\_\_\_ et par les Architectes, est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire JEGHERS, soussigné.

Ce document n'ayant qu'une utilité temporaire, ne sera pas soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

Une copie en sera remise par les soins de \_\_\_\_\_ ou des Architectes, aux futurs acquéreurs de propriétés privées dans le complexe, à leur demande.

5. — Sous réserve de l'avis des Architectes de l'immeuble, le constructeur aura le droit de modifier, jusqu'à réception définitive des parties communes, la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des caves privatives, ainsi que la disposition et les superficies des locaux communs, à charge de faire constater dans un acte authentique, dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la disposition et aux plans annexés aux présentes.

Avec la même réserve, le constructeur aura le droit en cours de construction, d'apporter des changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble. A ce sujet, il est dès maintenant spécifié, en modification de ce qui était primitivement prévu que, suite à des conventions intervenues avec la Ville de Liège concernant le placement de revêtements préfabriqués en façades et à l'expérience acquise dans la construction de hauts immeubles, tant en Belgique qu'à l'étranger, les carrelages amovibles prévus aux terrasses et coursives seront supprimés; en conséquence dans le but de mieux assurer l'étanchéité, d'améliorer l'aspect et de faciliter l'entretien du bâtiment, le revêtement des dites terrasses et coursives fera partie intégrante des dits éléments préfabriqués.

Est encore prévue la possibilité pour le constructeur, avec l'accord des architectes du Centre et moyennant les autorisations administratives nécessaires, de modifier l'aspect architectural des façades des niveaux inférieurs à la toiture-terrasse, pour les rendre plus adéquates à leur utilisation ou aux besoins des acquéreurs.

Enfin, le constructeur se réserve le droit jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs, aux accès à la toiture, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef du constructeur ou lui soient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants du Centre John Kennedy en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres.

#### 6. — RÉUNION DE BIENS PRIVATIFS :

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.

7. — se réserve d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du Centre John Kennedy.

8. — PROTECTION CONTRE L'INCENDIE :

Un important ensemble de mesures a été prévu pour protéger les occupants du complexe contre les risques de l'incendie; on y relève :

a) les deux cages d'escaliers sont 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.

b) 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;

c) des dispositions particulières ont été adoptées pour le fonctionnement des ascenseurs en cas de sinistre; particulièrement les parois des cages d'ascenseurs ainsi que le sol et les parois de la cabine à haute/basse tension seront résistantes au feu au moins deux heures;

d) des dispositifs d'alarme sont prévus.

9. — ETAGES OU CONSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES :

se réserve, avec l'autorisation des administrations compétentes, d'augmenter le nombre des étages de la Tour résidentielle ou d'ériger des constructions supplémentaires sur la toiture-terrasse.

10. — EXTENSIONS ÉVENTUELLES DE L'ENTITÉ « BUREAUX, COMMERCES OU À DESTINATION CULTURELLE » :

Il se pourrait que, moyennant les autorisations administratives nécessaires, les constructions des premier et deuxième niveaux (côté rue des Croisiers), décrites aux Sections D et E du présent Chapitre, ou d'un seul de ces niveaux, soient étendues en surplomb au-dessus de la rue des Croisiers pour venir rejoindre d'une part les constructions de la future Bibliothèque Centrale (soit le long de la rue André Dumont) et d'autre part les façades de l'immeuble constituant le « BLOC I » de l'ensemble à ériger entre la rue des Croisiers et la rue du Méry (soit du côté du quai Paul Van Hoegaerden et de la place du Vingt Août).

Ces constructions, si elles existent, feront partie de l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » et n'auront aucune participation dans la copropriété du lot immobilier construit entre les rues des Croisiers et du Méry.

Les rapports juridiques entre ces constructions éventuelles et le dit lot immobilier seront régis par les dispositions du Code Civil en matière de servitudes légales ou conventionnelles et feront l'objet d'un acte notarié complémentaire, lorsque les décisions définitives auront été prises à ce sujet.

En aucun cas, leur hauteur ne pourra dépasser de plus d'un mètre, le niveau des toitures-terrasses des entités respectives.

De plus, il est dès à présent prévu que les toitures des extensions de constructions éventuelles, seront privatives aux propriétaires de ces constructions ou communes spéciales à l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle ».

## CHAPITRE IV. — DIVISION DU COMPLEXE

### SECTION I. — DIVISION EN ENTITÉS DISTINCTES

Comme il apparaît à la lecture de la description du complexe, faisant l'objet du Chapitre III du présent acte, plusieurs entités distinctes peuvent y être relevées.

Le présent chapitre a pour objet la division du complexe :

1<sup>o</sup> 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;

2<sup>o</sup> en propriétés privées, dont la composition est décrite au Chapitre III et dont la définition est précisée au Règlement Général de Copropriété ci-annexé.

1. — *Division en Entités Distinctes :*

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

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

Le constructeur du Centre John Kennedy, procède 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.

En outre, au cas où les locaux décrits au Chapitre III - Section D - III du présent acte seraient aménagés en galerie commerciale, leurs propriétaires devront se conformer aux règles qui leur seraient imposées par l'assemblée générale des copropriétaires de la présente entité en ce qui concerne l'éclairage et la décoration.

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 avec leurs extensions éventuelles et dépendances, décrites aux numéros IIIbis des Sections A et C et numéro II - 2<sup>o</sup> de la Section D du Chapitre III. Il est précisé :

— que le local décrit au Chapitre III - Section F - IV - 3<sup>o</sup> 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;

— que, dans le cas où les locaux et appareillages décrits aux numéros IIIbis des Sections A et C et au numéro III de la Section D du Chapitre III seraient à l'usage de plusieurs biens privatifs ils constitueraient des parties communes spéciales à ces biens privatifs dont les avantages et les charges seraient à répartir entre eux.

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

*Remarques :*

a) la division, faite ci-après, de la copropriété générale entre les diverses entités, est faite de manière définitive et irrévocable; mais la répartition de la quote-part de chaque entité entre les propriétés privées la constituant, est établie ci-dessous à titre exemplatif et pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de \_\_\_\_\_, soit, dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci.

b) il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales à chaque entité.

c) chacune des entités pourra donc être placée sous un nouveau régime de copropriété et de sous-indivision forcée, mais sans pouvoir porter préjudice à la division de base résultant du présent acte.

d) les décisions concernant les objets qui précèdent seront prises librement par l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée, statuant dans les conditions spéciales de présence et de majorité prévues à l'article I - A du Règlement Général de Copropriété et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

2. — La division de chaque entité en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés faite au Chapitre III, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la consistance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

SECTION II. — MISE SOUS LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ HORIZONTALE  
ET DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE ET PERMANENTE

déclare par l'organe de ses mandataires, et en exécution de l'article 577bis du Code Civil, vouloir opérer la division du Complexe en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales et créer des biens immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces biens comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble, en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privé tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et/ou spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grevent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

*Remarque :* Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de biens privatifs, dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque bien privatif.

SECTION III. — PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES AU COMPLEXE

I. — Répartition entre les diverses entités ou sous-indivisions :

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes.

Afin de procéder à leur répartition, le plus équitablement possible, elles sont attribuées par groupe à chaque entité constitutive du complexe, et ce de manière forfaitaire et irrévocable, par ; la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modification comme dit ci-avant.

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 :

a) à la surface réservée à sur le parvis du Centre avec les constructions à y ériger éventuellement (Chapitre III - Section D - IV - 3<sup>o</sup>), soit cent/cent millièmes.

b) 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 au présent Chapitre - Section I - dans son paragraphe « Remarques », 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<sup>o</sup> 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 . . . . .	58/100.000
— garage 3 : cinquante-huit/cent millièmes . . . . .	58/100.000
— garage 4 : cinquante-huit/cent millièmes . . . . .	58/100.000
— garage 5 : soixante-deux/cent millièmes . . . . .	62/100.000
— garage 6/7 : cent et treize/cent millièmes . . . . .	113/100.000
— garage 8 : septante-neuf/cent millièmes . . . . .	79/100.000
— garage 9 : nonante-cinq/cent millièmes . . . . .	95/100.000
— garage 10 : soixante-cinq/cent millièmes . . . . .	65/100.000
— garage 11 : soixante-cinq/cent millièmes . . . . .	65/100.000
— garage 12 : soixante-cinq/cent millièmes . . . . .	65/100.000
— garage 13 : soixante-cinq/cent millièmes . . . . .	65/100.000
— garage 14 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 15/16 : nonante-cinq/cent millièmes . . . . .	95/100.000

— garage 17 : septante-neuf/cent millièmes . . . . .	79/100.000
— garage 18 : cent vingt-sept/cent millièmes . . . . .	127/100.000
— garage 19/20 : cent quarante et un/cent millièmes . . . . .	141/100.000
— garage 21 : soixante-cinq/cent millièmes . . . . .	65/100.000
— garage 22 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 23 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 24 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 25 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 26 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 27 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— soit : mille sept cent douze/cent millièmes . . . . .	1.712/100.000

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

— garage 1 : soixante/cent millièmes . . . . .	60/100.000
— garage 2 : soixante/cent millièmes . . . . .	60/100.000
— atelier ou dépôt : cent vingt-sept/cent millièmes . . . . .	127/100.000
— garage 3 : soixante/cent millièmes . . . . .	60/100.000
— garage 4 : soixante/cent millièmes . . . . .	60/100.000
— garage 5 : soixante-trois/cent millièmes . . . . .	63/100.000
— garage 6 : soixante-trois/cent millièmes . . . . .	63/100.000
— garage 7 : septante/cent millièmes . . . . .	70/100.000
— garage 8 : cent vingt-deux/cent millièmes . . . . .	122/100.000
— garage 9 : cent dix-sept/cent millièmes . . . . .	117/100.000
— garage 10/11 : cent vingt-deux/cent millièmes . . . . .	122/100.000
— garage 12 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 13 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 14 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 15 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 16 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 17 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— garage 18 : cinquante-deux/cent millièmes . . . . .	52/100.000
— Total égal : trois mille/cent millièmes . . . . .	3.000/100.000

2<sup>e</sup> 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-indivision 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 neuf cent soixante-trois/cent millièmes . . . . .	3.963/100.000
— magasin numéro 2 avec cave : six cent septante/cent millièmes . . . . .	670/100.000
— 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 . . . . .	1.237/100.000
— locaux dénommés « cabinet médical » : cinq cent quatre-vingts/cent millièmes . . . . .	580/100.000
<i>b) magasins au niveau du rez-de-chaussée : (côté Pont Kennedy)</i>	
— 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	412/100.000
— magasin numéro 4, sans cave : cinq cent quarante-huit/cent millièmes . . . . .	548/100.000
— magasin numéro 5, sans cave : quatre cent dix-neuf/cent millièmes . . . . .	419/100.000
— magasin numéro 14, avec cave : deux cent cinquante-huit/cent millièmes . . . . .	258/100.000
— magasin numéro 15 : cent vingt-deux/cent millièmes . . . . .	122/100.000
— soit : quinze mille/cent millièmes . . . . .	15.000/100.000

3<sup>o</sup> Entités « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » à laquelle sont attribués vingt-neuf mille deux cents/cent millièmes des parties communes générales :

Etant donné que la division de cette entité en biens privatifs distincts ou son affectation à une seule propriété privative n'est pas encore décidée à ce jour, il appartiendra à de procéder à la répartition de la quotité des parties communes générales attachées à la dite entité, entre les divers biens privatifs qui la composeront éventuellement.

Cependant, il y a lieu de noter les quotités respectives de :

a) cent/cent millièmes pour la surface réservée à sur le parvis du Centre;

b) quatre cents/cent millièmes pour le local à construire au-dessus de l'entrée principale.

4<sup>o</sup> 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-huit/cent millièmes . . . . .	378/100.000
— appartement B : trois cent septante-huit/cent millièmes . . . . .	378/100.000
— studio C : cent septante-cinq/cent millièmes . . . . .	175/100.000
— studio D : cent septante-cinq et demi/cent millièmes . . . . .	175.5/100.000
— appartement E : deux cent vingt-neuf/cent millièmes . . . . .	229/100.000
— appartement F des étages un à douze et quatorze à vingt-quatre : deux cent vingt-six/cent millièmes . . . . .	226/100.000

— appartement F spécial (studio) du treizième étage : cent soixante-six/cent millièmes . . . . .	166/100.000
— studio G : cent quarante-sept/cent millièmes . . . . .	147/100.000
— appartement H : trois cent seize/cent millièmes . . . . .	316/100.000
— studio I : cent septante-huit/cent millièmes . . . . .	178/100.000

De ce qui précède, il résulte :

a) que chacun des niveaux un à douze et quatorze à vingt-quatre comprend :

— un appartement A, avec trois cent septante-huit/cent millièmes	378/100.000
— un appartement B, avec trois cent septante-huit/cent millièmes	378/100.000
— un studio C, avec cent septante-cinq/cent millièmes . . . . .	175/100.000
— un studio D, avec cent septante-cinq et demi/cent millièmes . . . . .	175,5/100.000
— un appartement E, avec deux cent vingt-neuf/cent millièmes . . . . .	229/100.000
— un appartement F, avec deux cent vingt-six/cent millièmes . . . . .	226/100.000
— un studio G, avec cent quarante-sept/cent millièmes . . . . .	147/100.000
— un appartement H, avec trois cent et seize/cent millièmes . . . . .	316/100.000
— un studio I, avec cent septante-huit/cent millièmes . . . . .	178/100.000

Soit par niveau normal : deux mille deux cent et deux et demi/cent millièmes . . . . . 2.202,5/100.000

Ou pour vingt-trois niveaux normaux, un total de cinquante mille six cent cinquante-sept et demi/cent millièmes . . . . . 50.657,5/100.000

b) que le niveau du treizième étage, dont l'appartement (studio) F ne comprend que cent soixante-six/cent millièmes, est donc réduit à deux mille cent quarante-deux et demi/cent millièmes . . . . . 2.142,5/100.000

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

#### SECTION IV. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES AUX GARAGES

Ces parties communes sont divisées en cinq mille/cinq millièmes.

Elles ont été décrites au chapitre III, section A et section C.

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

1<sup>o</sup> 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
numéro 4 : nonante-cinq/cinq millièmes . . . . .	95/5.000
numéro 5 : cent et un/cinq millièmes . . . . .	101/5.000
numéro 6-7 : cent quatre vingt-cinq/cinq millièmes . . . . .	185/5.000
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

2<sup>o</sup> REZ-DE-CHAUSSÉE :

numéro 1 : nonante-huit/cinq millièmes . . . . .	98/5.000
numéro 2 : nonante-huit/cinq millièmes . . . . .	98/5.000
Dépôt-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 un/cinq millièmes . . . . .	201/5.000
numéro 9 : cent nonante-cinq/cinq millièmes . . . . .	195/5.000
numéro 10-11 : deux cent un/cinq millièmes . . . . .	201/5.000
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

SECTION V. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES  
AUX APPARTEMENTS ET STUDIOS

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes.

Elles ont été décrites au chapitre III - Sections A - C - D - E - F et G.

La quotité de celles-ci, attachée à chaque appartement ou studio, est déterminée forfaitairement par , en considération de la superficie de chacun de ceux-ci, comme il suit :

— appartement A : sept cent dix-huit/cent millièmes . . . . .	718/100.000
soit pour vingt-quatre appartements A : dix-sept mille deux cent trente-deux/cent millièmes . . . . .	17.232/100.000
— appartement B : sept cent dix-huit/cent millièmes . . . . .	718/100.000
soit pour vingt-quatre appartements B : dix sept mille deux cent trente-deux/cent millièmes . . . . .	17.232/100.000
— studio C : trois cent vingt-huit/cent millièmes . . . . .	328/100.000
soit pour vingt-quatre studios C : sept mille huit cent septante-deux/cent millièmes . . . . .	7.872/100.000

— studio D : trois cent trente et un/cent millièmes soit pour vingt-quatre studios D : sept mille neuf cent quarante-quatre/cent millièmes . . .	331/100.000	7.944/100.000
— appartement E : quatre cent trente-trois/cent millièmes . . . . .	433/100.000	
soit pour vingt-quatre appartements E : dix mille trois cent nonante-deux/cent mil- lièmes . . . . .		10.392/100.000
— appartement F : (étages un à douze et quatorze à vingt-quatre) quatre cent vingt-huit/cent millièmes . . . . .	428/100.000	
soit pour vingt-trois appartements F : neuf mille huit cent quarante-quatre/cent millièmes . . . . .		9.844/100.000
— appartement (studio) F du treizième étage : trois cent vingt-quatre/cent millièmes . . .	324/100.000	324/100.000
— studio G : deux cent quatre vingts/cent mil- lièmes . . . . .	280/100.000	
soit pour vingt-quatre studios G : six mille sept cent et vingt/cent millièmes . . . . .		6.720/100.000
— appartement H : cinq cent nonante-neuf/cent millièmes . . . . .	599/100.000	
soit pour vingt-quatre appartements H : quatorze mille trois cent septante-six/cent millièmes . . . . .		14.376/100.000
— studio I : trois cent trente-six/cent millièmes soit pour vingt-quatre studios I : huit mille soixante-quatre/cent millièmes . . . . .	336/100.000	8.064/100.000
Total général : cent mille/cent millièmes . . . . .		100.000/100.000

#### SECTION VI. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ÉVENTUELLES

Comme il est dit au chapitre III - Section A (III*bis*) Section C (III*bis*), Section D (III), Section E (III-Remarque) et Section F (III), il se pourrait que certaines parties et certains appareillages y décrits soient à l'usage de plusieurs biens privés distincts. Dans ce cas, ils constitueraient une partie commune spéciale à ceux-ci et leur régime ainsi que leur répartition entre les propriétés privées auxquelles ils seraient communs, seront fixés souverainement par au moment de la signature de l'acte notarié de vente de la première de ces propriétés, lequel acte, dans ses dispositions relatives à la division de ces parties communes, aura la valeur d'un acte de base complémentaire, opposable aux futurs acquéreurs des biens privés auxquels ces parties communes spéciales seront attachées; les dits acquéreurs devront reconnaître dans leur titre d'acquisition qu'ils sont au courant de cet acte de base complémentaire et qu'ils y donnent leur entière adhésion.

#### CHAPITRE V. — RÈGLES GÉNÉRALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

##### A. — Généralités :

Le « Centre John Kennedy » à ériger par est destiné à la vente des biens privés; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales et/ou spéciales.

\_\_\_\_\_ procédera à la vente soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs EN COURS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1<sup>o</sup> Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.

2<sup>o</sup> La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement Général de Copropriété.

3<sup>o</sup> Le prix de vente du bien privatif, comprenant le coût de la cave éventuelle sera également fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

En principe, le prix d'un bien privatif, comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des architectes et ingénieurs compris) du dit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvanté.

Cependant, en vertu des conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

4<sup>o</sup> L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment, concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.

5<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Messieurs les Architectes POSKIN et BONHOMME, de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de

6<sup>o</sup> \_\_\_\_\_ s'engage dès maintenant, y obligeant ses héritiers, ayants droit et ayants cause à construire et parachever le « Centre John Kennedy » suivant les plans et cahier descriptif susvantés, de la manière suivante :

a) *les biens privatifs* dans le délai de cinq cent vingt-cinq jours de travail effectif, à partir de la date de la signature de l'acte notarié de vente.

b) *les parties communes* dans le délai de six mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de force majeure tels que, par exemple, grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

7° Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et \_\_\_\_\_, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

8° La cessation de l'activité de \_\_\_\_\_ quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu; ses ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

9° Les Architectes du complexe ont la direction et la surveillance des travaux de construction des biens privatifs jusqu'à la prise de possession par les propriétaires après agrégation provisoire des biens.

Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers, notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser \_\_\_\_\_ et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par \_\_\_\_\_

Seuls, les représentants de la Société constructeur, les Architectes du Centre et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si des propriétaires voudraient visiter celui-ci, ils devront y être autorisés spécialement par \_\_\_\_\_ ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

#### B. — Paiements :

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au constructeur le montant du prix convenu outre le montant de la taxe de transmission ou de la taxe à la valeur ajoutée y relative, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées seront productrices de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral d'un intérêt au taux de huit francs pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira, en sa faveur, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, un intérêt au taux de six francs pour cent brut.

#### C. — Agrégations :

1. — Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par les Architectes et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci, emportera agrégation définitive du bien privatif; cette agrégation sera constatée par une mention bilatérale au pied du dit état des lieux.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra de plein droit, agrégation définitive et dégagera les Architectes et \_\_\_\_\_ constructeur, de toutes obligations et de toutes responsabilités sauf ce qui est dit ci-après.

2. — Quant à l'agrégation des parties communes générales ou spéciales, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre les Architectes \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée

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 à 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 vitrine 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 privatives 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 décrété par le Conseil de Gérance.

7. — \_\_\_\_\_ se réserve expressément jusqu'à l'agrément 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 futurs 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 privatifs 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 privatifs 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 poubelles y attenant; d'où servitude de passage d'un fonds sur l'autre.

#### SECTION C. — OBLIGATIONS DIVERSES

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

1<sup>o</sup> 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 \_\_\_\_\_ louerait 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 privatifs.

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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 font pas partie de cette entité. En cas d'infraction, le conseil de gérance du Centre devra prendre toutes mesures appropriées.

4<sup>o</sup> 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 privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité 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 privatifs seront réparés aux frais de la copropriété.

## CHAPITRE VII. — HYPOTHÈQUE ÉVENTUELLE — DÉLÉGATION.

Si, avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien privatif acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de [ ] et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxes de transmission et frais et il devra en faire la délégation au profit de [ ]

En conséquence, [ ] devra être autorisée à percevoir directement le produit du dit emprunt au fur et à mesure des exigibilités de paiement convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués ou restant à effectuer pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunter donnée par [ ], l'emprunteur restera tenu du paiement, de ses deniers personnels, des sommes exigibles aux échéances fixées et notamment de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêtés ne correspondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ou dans l'acte de vente.

## CHAPITRE VIII. — RENONCIATION A ACCESSION.

La construction du Centre John Kennedy étant faite sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de biens privatifs, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par [ ] au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privatifs acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes générales et spéciales.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division du Centre en biens privatifs, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de l'article 577bis du Code Civil et des dispositions du présent statut immobilier.

## CHAPITRE IX. — RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'immeuble, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du dit Centre ainsi qu'à la vie en commun, a été établi le Règlement Général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Si, pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du Centre ou d'une des entités le constituant), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre vingt-cinq pour cent des voix.

Ce règlement est composé du STATUT RÉEL et du Règlement d'ORDRE INTÉRIEUR.

A. STATUT RÉEL : Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Centre John Kennedy ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, suivant le cas (s'il y avait doute, la décision devra être prise par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du dit Centre), réunissant au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des quatre vingt-cinq pour cent des voix.

B. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble. Elles seront portées à la connaissance de tous les copropriétaires auxquels les textes modifiés seront notifiés dans leur nouvelle rédaction.

*Remarque* : 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.

#### DISPOSITIONS FINALES

1. — *Frais* : Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à cinq francs par cent/millième dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

2. — LA TAXE DE BATISSE éventuelle qui serait enrôlée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune, à charge des futurs propriétaires de bien privatifs et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les Autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

3. — *Election de domicile* : Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans le Centre John Kennedy où toutes notifications, sommations et assignations peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible, notamment aux organes du Centre, de s'adresser à leur domicile réel.















Annexé à l'acte de base du Centre John Kennedy en date du quinze juin mil neuf cent soixante-huit.

Suivent les signatures.

Enregistré à LIÈGE 3, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-huit,  
Vol. 33, fol. 84 Case 26, sept rôles, sans renvoi.

Reçu : cent cinquante francs (150)

Le Receveur, (s)  
F. VERLAINE.



## Règlement général de Copropriété



## TABLE DES MATIERES

TITRE I. — DISPOSITIONS GENERALES.

TITRE II. — STATUT REEL DU CENTRE.

Art. 1 : Dispositions Générales.

CHAPITRE I. — PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE.

Art. 2 : Descriptions — Renvoi.

Art. 3 : Divisions en entités distinctes.

Art. 4 : Choses ou parties privatives.

Art. 5 : Choses ou parties communes générales et spéciales.

Art. 6 : Droits sur les biens privatifs.

Art. 7 : Statut des caves.

Art. 8 : Garages et emplacements pour voitures; droit de préférence.

Art. 9 : Toiture — Terrasse.

Art. 10 : Droits et obligations sur les choses communes.

Art. 11 : Modifications aux parties communes.

Art. 12 : Travaux d'agréments ou d'améliorations des parties communes.

Art. 13 : Décisions concernant certains travaux.

CHAPITRE II. — CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

*Section 1 : Charges communes générales et spéciales.*

Art. 14 à 18.

*Section 2 : Chauffage — Eau chaude — Ascenseur — Fluides.*

Art. 19 à 23.

*Section 3 : Réparations.*

Art. 24.

*Section 4 : Assurances.*

Art. 25 à 40.

*Section 5 : Règlement des charges communes.*

Art. 41 : Relevés de comptes.

Art. 42 : Caisse commune.

Art. 43 : Fonds de réserve

Art. 44 : Indivision — Usufruit

Art. 45 : Mutation de biens privatifs.

Art. 46 : Recouvrement forcé des charges ou cotisations.

Art. 47 : Rapports avec les locataires.

Art. 48 : Bonifications d'intérêts ou indemnités au Syndic.

*Section 6 : Recettes Communes.*

Art. 49.

CHAPITRE III. — ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY.

*Section 1 : Organes de l'Administration.*

Art. 50 : Définitions.

*Section 2 : Assemblées Générales.*

Art. 51 : Composition.

Art. 52 : Types divers d'assemblées générales — Compositions.

Art. 53 : Tenue de l'assemblée.

Art. 54 : Quorum des présences.  
Art. 55 : Voix — Votes — Majorité.  
Art. 56 : Pouvoirs extraordinaires.

*Section 3 : Conseil de Gérance.*

Art. 57 : Définitions — Pouvoirs.

*Section 4 : Syndic.*

Art. 58 : Nomination — Révocation — Démission — Rémunération.  
Art. 59 : Mission du Syndic.

*Section 5 : Service du Centre.*

Art. 60 : Concierges.  
Art. 61 : Fonction — Renvoi.

CHAPITRE IV. — DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS.

Art. 62.

CHAPITRE V. — DÉSACCORD — PROCÉDURE — RECOURS.

Art. 63 : Intervention du Conseil de Gérance.  
Art. 64 : Recours en justice.  
Art. 65 : Clause compromissoire.

TITRE III. — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CHAPITRE I. — GÉNÉRALITÉS.

Art. 66.

CHAPITRE II. — OCCUPATION.

Art. 67 : Dispositions communes.  
Art. 68 : Baux.  
Art. 69 : Charges administratives.  
Art. 70 : Occupation familiale des appartements et studios.

CHAPITRE III. — ASPECT.

Art. 71 : Aspect extérieur — Pavoisement.  
Art. 72 : Publicité.

CHAPITRE IV. — ENTRETIEN.

Art. 73 : Entretien extérieur — Harmonie de l'immeuble.

CHAPITRE V. — ASCENSEURS.

Art. 74 : Entretien — Utilisation.

CHAPITRE VI. — DÉMÉNAGEMENTS.

Art. 75 : Avertissement au Syndic — Précautions.

CHAPITRE VII. — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX GARAGES.

Art. 76.

CHAPITRE VIII. — ORDRE INTÉRIEUR.

Art. 77 : Service des concierges.  
Art. 78 : Travaux ménagers.  
Art. 79 : Tranquillité.  
Art. 80 : Usage des appareils communs.

TITRE IV. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Art. 81 : Obligations de respecter le Règlement général de copropriété.  
Art. 82 : Référence au Code Civil.

# Règlement général de Copropriété du Centre John Kennedy

## TITRE I. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 :

Le présent Règlement Général de Copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au Chapitre IX de l'Acte de Base du « CENTRE JOHN KENNEDY ».

Les dispositions contenues au Règlement Général de Copropriété ne pourront être modifiées, savoir :

A. — Celles contenues au STATUT RÉEL formant le Titre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Centre ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, réunissant au moins, les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix.

B. — Celles contenues au Règlement d'ORDRE INTÉRIEUR formant le Titre III ci-après, que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

## TITRE II. — STATUT RÉEL DU CENTRE

### CHAPITRE I. — PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE

#### ARTICLE 2 : *Description — Renvoi :*

La description du Centre John Kennedy figure au chapitre III de l'Acte de Base. Elle est complétée par les plans y annexés. Le tout, sous les réserves indiquées à ce chapitre concernant la détermination définitive des biens privatifs dans les actes de vente.

#### ARTICLE 3 : *Division en entités distinctes et en biens privatifs :*

Le Centre John Kennedy est divisé en quatre entités distinctes, auxquelles sont attachées 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 ou hachurés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux qui seraient érigés sur celle-ci dans le périmètre liseré et hachuré de rouge sur le plan de la dite terrasse et même en dehors de ce périmètre, si l'autorisation en est donnée par les autorités administratives.

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 chapitre IV de l'Acte de Base; le tout, sous réserve de modifications par suite de la composition définitive des biens privatifs, telle qu'elle sera constatée dans les actes de vente.

#### 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; 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 entités 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 à l'article 577bis 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 chapitre III-Section A à H de l'Acte de Base.

Sont rangées parmi les choses et parties communes, savoir :

1<sup>o</sup> *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 refend; les murs intérieurs clôturant 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 enrobant 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 trémies 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 déménagement, 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<sup>o</sup> *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 minuteriers, 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, etc.;

e) les trémies 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 (servie aux appareils ménagers et sanitaires), les canalisations jusqu'aux compteurs individuels dans chaque bien privatif desservi et tous appareillages nécessaires.

3<sup>o</sup> *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 électricité avec leurs compteurs, canalisations, sterfputs, évacuations et leurs appareillages.

4<sup>o</sup> *Parties communes spéciales éventuelles :*

Suivant les répartitions ou divisions nouvelles qui pourraient affecter telle ou telle entité, de nouvelles parties communes spéciales pourraient être créées à l'intérieur de ces entités.

Sauf ce qui est dit au chapitre IV - Section VI de l'Acte de Base, toutes décisions à ce sujet seront prises par l'assemblée générale intéressée, statuant à la majorité spéciale prévue à l'article 1 - A - du présent Règlement Général de Copropriété.

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.

#### ARTICLE 6 : *Droits sur les biens privatifs :*

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.

Ils 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 III de l'Acte de Base - Section I - 6.

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.

REMARQUES :

a) les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires 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'incomode pas les occupants des autres biens privés.

b) 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.

#### ARTICLE 7 : *Caves — Aliénation — Echanges — Statut :*

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privé 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 privé à un autre.

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

#### ARTICLE 8 : *Garages et emplacements pour voitures :*

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 privés dans le Centre, sauf dans le cas où le dit emplacement ou box est réalisé en même temps qu'un bien privé 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.

#### ARTICLE 9 : *Toiture — Terrasse (Chapitre III - Section F - IV 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, aéras, etc... comme dit au Chapitre III - Section F - I de l'Acte de Base.

La toiture-terrasse recevra une étanchéité 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 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.

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, sterfputs et évacuations) telles que décrites à l'article 5 - 3<sup>o</sup> 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 IV du chapitre IV de l'Acte de Base.

#### ARTICLE 17 : *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<sup>o</sup> 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 des propriétaires dans l'entité « appartements et studios », sur base du tableau figurant à la Section V du chapitre IV de l'Acte de Base.

#### ARTICLE 18 : *Charges communes spéciales éventuelles :*

Comme il est dit en la Section VI du Chapitre IV de l'Acte de Base, la mise en commun entre plusieurs biens privatifs distincts, de certaines parties et/ou appareillages y décrits, entraînera la constitution de parties communes spéciales éventuelles. Les charges qui en découleront devront être déterminées à cette occasion.

De même, toutes charges ou obligations particulières à l'entité « magasins » restant à déterminer seront réparties entre les propriétaires des magasins et du « cabinet médical » en proportion de leurs quotités dans les parties communes générales telles que décrites à la Section III - 1 - 2<sup>o</sup> du Chapitre IV de l'Acte de Base.

#### *Section 2. — Chauffage — Eau chaude — Ascenseurs — Fluides*

#### ARTICLE 19 : *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'interviennent pas dans cette charge.

Il est précisé que l'alimentation en eau chaude, dont question à l'article 20, 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, 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, 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.

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.

#### ARTICLE 20 : *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.

#### ARTICLE 21 : *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 cabanon; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles; l'abonnement d'entretien des ascenseurs; l'assurance de responsabilité civile du chef du maniement 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 privatifs, il incomberait de déterminer la quote-part d'intervention respective des propriétés desservies, dans les dits frais et dépenses.

#### ARTICLE 22 : *Téléphone :*

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil du Type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes générales et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de biens privatifs.

Une prise de téléphone de la Régie est prévue dans chaque bien privatif.

#### ARTICLE 23 : *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 réfection 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 décompteurs à placer, éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée générale intéressée.

#### *Section 3. — Réparations.*

#### ARTICLE 24:

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres :

##### 1. — *Les réparations urgentes:*

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs et autres appareillages communs, courts-circuits, etc...

##### 2. — *Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif):*

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de Gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3. — *Quant aux réparations dites onéreuses, ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1 - A du présent Règlement Général de Copropriété, sous réserve de l'application de l'article 38 - 2<sup>o</sup> ci-après.*

##### *Exécution des réparations aux choses communes:*

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Tout occupant d'un bien privatif devra déposer, à la conciergerie, sous pli scellé, une clé permettant l'accès au dit bien. En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le concierge, assisté du syndic ou d'un membre du conseil de gérance de l'entité intéressée ou, à leur défaut, d'un témoin, pourra pénétrer dans ce bien, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport, le tout par écrit.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnités, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du récrépiage des façades, réparations des toitures, etc...

#### *Section 4. — Assurances.*

##### ARTICLE 25:

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 26 à 40 inclus, ci-après.

##### ARTICLE 26 :

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.

##### ARTICLE 27 : *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 28 : *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...

Elles 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 29 : *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 maniement 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 30 : *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 ».

Par exception, l'Assemblée Générale de la Copropriété du Centre — sous réserve de vérifications des capitaux assurés — sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance-incendie souscrit pour le compte commun, dès le commencement des travaux par le constructeur.

ARTICLE 31 :

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

ARTICLE 32:

L'assurance, tant des choses privatives — 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, incomberaient 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 copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

ARTICLE 33:

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 34:

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 35:

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 Conseil de Gérance du Centre John Kennedy.

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

ARTICLE 36:

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 37:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront, sauf dans les cas prévus aux articles 35-36 et 39/2, 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.

ARTICLE 38:

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.

*a) 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.

*b) 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 prévues à l'article 1 - A du présent statut.

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 quotités 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 pour tout retard après l'expiration de ce délai.

*Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble,* les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui 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'indemnité.

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, 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'indemnité 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 établies seront d'application.

#### ARTICLE 39:

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 surprimes 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 (article 36 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 allouée et en disposeront à leur gré.

#### ARTICLE 40:

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur dès le début des travaux, l'Assemblée Générale, sous réserve de vérifications des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurance couvrant tous les risques prévus au présent Règlement souscrits par le constructeur.

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien.

#### *Section 5. — Règlement des charges communes.*

#### ARTICLE 41 : *Relevés de comptes* :

Le syndic tient la comptabilité générale du Centre John Kennedy suivant un plan et au moyen de documents approuvés par le conseil de Gérance de celui-ci. 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 Conseil de Gérance.

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 huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

ARTICLE 42 : *Caisse commune* :

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 43 : *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 chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du Conseil de Gérance.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé 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 seront attribués annuellement aux 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 toujours à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros œuvre ou la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE 44 : *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 45 : *Mutation de biens privés* :

1. — 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.

2. — En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

3. --- Toute mutation doit être, dans le mois de sa date, notifiée au syndic par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée indiquant ses nom, prénom, profession et domicile ainsi que la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de la réception de cette notification, le syndic doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de la notification de la mutation dans le délai ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### ARTICLE 46 : *Recouvrement forcé des charges ou cotisations :*

1<sup>o</sup> A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs quote parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2<sup>o</sup> ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du Conseil de Gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2<sup>o</sup> Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

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

b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

c) A toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic;

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

3<sup>o</sup> Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété, sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de huit pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au 1<sup>o</sup>.

4<sup>o</sup> 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 47 : *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 gérance.

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 48 : *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, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le Conseil de Gérance, outre le remboursement du principal.

#### *Section 6. — Recettes communes.*

ARTICLE 49 :

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.

### CHAPITRE III. — ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY

#### *Section 1. — Organes de l'Administration.*

ARTICLE 50 : *Définitions :*

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 sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent, en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-ci.

Le bureau de l'assemblée générale forme le CONSEIL DE GÉRANCE dont la mission est fixée ci-après.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du Centre, à un SYNDIC, personne physique ou morale, dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

#### *Section 2. — Assemblées générales.*

ARTICLE 51 : *Composition :*

Toute assemblée générale (du Centre John Kennedy ou d'une entité déterminée) est constituée de tous les copropriétaires intéressés.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire ou du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit, dont le modèle peut être établi par le syndic.

ARTICLE 55 : *Voix — Votes — Majorités :*

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

Les propriétaires indivis, de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même bien ou si ce bien est grevé d'un droit d'emphytéose, d'usage et d'habitation, ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire unique qui seul aura voix délibérative et votera pour compte de la collectivité; la procuration ou le procès-verbal de son élection devra être joint à la liste des présences.

A moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire ou mandataire de copropriétaires, le syndic n'assistera aux assemblées qu'avec voix consultative.

Nul ne pourra voter par lui-même ou comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur en copropriété, à vingt pour cent des quotités représentées valablement à l'assemblée.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées.

ARTICLE 56 : *Pouvoirs extraordinaires :*

L'Assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1 - A du présent Règlement Général de Copropriété.

*Section 3. — Conseil de Gérance.*

ARTICLE 57 :

Le Bureau de l'Assemblée composé du Président, du Secrétaire et des assesseurs, forme le Conseil de Gérance.

Celui-ci surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée Générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si quatre de ses membres sont présents et statue à la majorité simple; en cas de parité de voix, celle du Président est prépondérante.

En cas de nécessité, le Conseil de Gérance 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 Gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du syndic.

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

*Section 4. — Syndic.*

**ARTICLE 58 : *Nomination — Révocation — Démission — Rémunération :***

La gérance du Centre John Kennedy est confiée par l'assemblée générale de celle-ci à un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligible.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes sera acquise, la gérance du Centre sera exercée par SOLICO ou par toute personne désignée par elle.

L'assemblée générale aura toujours le droit de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le Conseil de Gérance, remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au Conseil de Gérance, par lettre recommandée.

Dans les cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du Conseil de Gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'Assemblée générale du Centre John Kennedy et fait partie des charges communes générales à celui-ci.

**ARTICLE 59 : *Mission du Syndic :***

1<sup>o</sup> 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 Gérance, 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<sup>o</sup> Il assure le gardiennat du Centre et a tous pouvoirs de police de celui-ci.

3<sup>o</sup> 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'encaissement 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 Gérance 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;

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. — ENTITÉ « 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 :

1. — Le Conseil de Gérance 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 Gérance par l'intermédiaire du Syndic. Le Conseil de Gérance aura à décider équitablement et en se basant sur les règles rappelées au début du présent article.

2. — 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.

3. — 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.

4. — 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.

5. — 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 Gérance du Centre et ceux des entités intéressées ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

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 I - A du présent Règlement Général de Copropriété.

#### CHAPITRE V. — DÉSACCORD — PROCÉDURE — RECOURS

##### ARTICLE 63 : *Intervention du Conseil de Gérance* :

1<sup>o</sup> En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'Acte de Base et du Règlement Général de Copropriété, la question sera soumise au Conseil de Gérance intéressé.

2<sup>o</sup> Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention du Conseil de Gérance, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, soit à un arbitrage (voir clause compromissoire ci-après) soit aux Tribunaux de Liège, seuls compétents.

##### ARTICLE 64 : *Recours en Justice* :

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes Tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de la dite décision ou, à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai, il sera forclos.

##### ARTICLE 65 : *Clause compromissoire* :

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'Acte de Base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf, dans ce cas, règlement à l'intervention du Conseil de Gérance), ou le Conseil de Gérance, pourront être soumis à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage organisé comme il suit.

Les parties intéressées choisiront l'arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de première instance de Liège sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera comme amiable compositeur et jugera en équité. Il aura cependant à entendre les experts et conseils que les parties jugeraient bon de s'adjoindre et pourra, de son côté, se faire assister de tous conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leur compétence particulière sur les questions soumises à arbitrage. Aucun document ne pourra être invoqué en dehors de l'Acte de Base du Centre John Kennedy et de ses annexes, avec leurs modifications éventuelles, sauf une convention expresse intervenue entre parties.

La sentence arbitrale sera rendue dans les soixante jours de la clôture des débats.

La décision arbitrale sera définitive et immédiatement exécutoire sans recours ordinaire ni extraordinaire, sauf l'exception d'opposition à l'ordonnance d'exequatur.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.

En outre, SOLICO et, après la première assemblée générale statutaire, le Conseil de Gérance du Centre, auront le droit de limiter la surface des biens privatifs réservée à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de déterminer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc... Dans tous les cas où le placement de panneaux ou appareils publicitaires empièterait sur les parties communes, SOLICO et, comme dit ci-avant, le Conseil de Gérance du Centre, devront être préalablement sollicités de donner leur autorisation; celle-ci, qui pourra prescrire les limites, modalités d'aménagement et d'utilisation, redevance au profit du Fonds de Réserve, etc., devra toujours être motivée et donnée par écrit, le copropriétaire ou l'utilisateur 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 cinq mille francs 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 SOLICO ou, après la première assemblée générale statutaire, par le Conseil de Gérance 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.

En ce qui concerne la publicité éventuelle sur la toiture de la Tour Résidentielle, il est renvoyé au Chapitre VI - Section C - 1<sup>o</sup> de l'Acte de Base.

#### CHAPITRE IV. — ENTRETIEN

##### ARTICLE 73 : *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. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic, d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

#### CHAPITRE V. — ASCENSEURS

##### ARTICLE 74 : *Entretien — Utilisation :*

L'entretien et la surveillance des ascenseurs est confiée 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 75, d'y faire installer des tabliers de protection et de supporter tous dégâts occasionnés.

## CHAPITRE VI. — DÉMÉNAGEMENTS

### ARTICLE 75 : *Avertissement au Syndic — Précautions :*

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.

## CHAPITRE VII. — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX GARAGES

### ARTICLE 76 :

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 Gérance 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.

## CHAPITRE VIII. — ORDRE INTÉRIEUR

### ARTICLE 77 : *Service des concierges :*

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; déboucher les gaines d'évacuation;

- 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 privés, 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 :*

1. — Les concierges ne peuvent, en aucun cas, être chargés de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.
2. — S'ils sont occupés dans les parties communes, ils devront laisser un avertissement à leur sonnerie.
3. — 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.
4. — 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.

ARTICLE 78 : *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 : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, 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 79 : *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 assument 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 80 : *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.

#### TITRE IV. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 81 :

Le présent Règlement général de copropriété (Statut Réel et Règlement d'Ordre Intérieur) restera annexé à l'Acte de Base du Centre John Kennedy avec lequel il forme un tout et il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le dit Centre.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits documents par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous leurs héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

ARTICLE 82 :

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

b) les droits et les obligations résultant des dispositions contenues dans l'Acte de Base et ses annexes et qui sont la contre-partie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

Fait à Liège, le quinze juin mil neuf cent soixante huit.

Suivent les signatures.

Annexé à l'acte de base du Centre John Kennedy en date du quinze juin mil neuf cent soixante-huit.

Signé A. JEGHERS

Enregistré à LIÈGE 3, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-huit.  
Vol. 33 Fol. 84. Case 26, vingt rôles, deux renvois.

Reçu : cent cinquante francs.

Le Receveur (<sup>s</sup>)  
F. VERLAINE.