

Acte de base modificatif 3

Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY »

Acte de base modificatif / MF

Répertoire N° 3367

*L'association des copropriétaires
de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY »*

*ayant son siège à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et
rue des Croisiers*

RPM Liège : 0850.180.947

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

Le vingt-sept avril

Devant Nous, Adeline BRULL, Notaire à la résidence de Liège (2ème Canton).

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de la Résidence «CENTRE JOHN KENNEDY» ayant son siège à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et rue des Croisiers, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0850.180.947, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par Maître Albert JEGHERS et Maître Pierre BRAAS, Notaires ayant résidés à Liège, le 15 juin 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 21 juin suivant, volume 2016, numéro 1, modifié aux termes d'un acte reçu par les mêmes Notaires en date du 10 septembre 1970, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 21 septembre suivant, volume 2292 numéro 18 et modifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire Adeline BRULL, soussigné en date du 1^{er} août 2016, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le 3 août suivant, dépôt numéro 05965.

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

Remoniée en qualité de syndic de ladite Résidence aux termes de l'assemblée générale ordinaire (recommandée) des copropriétaires tenue le 23 août 2022, dont une copie du procès-verbal restera ci-annexé.

TITRE I. - EXPOSE PREALABLE

La comparante, *qualifiée qua*, déclare renvoyer expressément à l'acte de base modificatif susvanté du 1^{er} août 2016 reçu par le Notaire soussigné concernant l'exposé préalable et dispense expressément le Notaire soussigné de le reproduire aux présentes.

La comparante confirme que la présente refonte des statuts concerne le complexe immobilier dénommé Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY » cadastré section A numéro 1759G-4 P0000 pour une superficie de 3.465m².

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2019, dont une copie restera ci-annexée, il a notamment été décidé à la majorité des copropriétaires : 1/ de mandater le syndic pour adapter les statuts de la Résidence « CENTRE JOHN KENNEDY » à la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, 2/ de désigner le Notaire Adeline BRULL, soussigné pour procéder à ladite modification et 3/ de mandater le syndic pour passer l'acte authentique intégrant l'ensemble des modifications.

A la requête du syndic et sur production des procès-verbaux des assemblées générales qui s'y rapportent, le présent acte de base modificatif intégrera également des modifications actées lors des assemblées générales des 14 octobre 1971, 23 mai 1977, 14 mai 1979, 5 mai 1980 et 4 mai 1981, lesquelles ont été intégrées dans un document sous sceing privé réalisant la coordination officielle de l'acte de base et du règlement de copropriété et mis à jour du 1^{er} trimestre 1982 qui restera au dossier.

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire (recommandée) des copropriétaires tenue le 23 août 2022, dont une copie restera ci-annexée, il a notamment été décidé à l'unanimité des copropriétaires d'approuver l'adaptation des statuts de la copropriété présentée par le Notaire Adeline BRULL, soussigné et de mandater le syndic pour la signature du présent acte authentique.

TITRE II. - ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

La Résidence dénommée « CENTRE JOHN KENNEDY » est divisée en quatre entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une 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) Entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » groupant tous les locaux liés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux érigés sur cette toiture (voir plan 21A annexé à l'acte de base modificatif de 1970) (actuellement propriété de la Province de Liège)

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

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

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

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 inéressent uniquement les biens compris dans la tour résidentielle.

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

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

Primum Fidei

P

A



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

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

La cave avec tanks à mazout, ventilation spéciale et trou d'homme pour y accéder; la cave pour la cabine à haute tension et le local adjacent avec compteurs électriques principaux; la cave d'électricité (ancienne cave X); 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 soupiraux destinés à la ventilation de l'ensemble du sous-sol même s'ils se trouvent dans la paroi de certains biens privés.

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).

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

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

IV. Parties privatives

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

a) deux cent vingt-deux caves privatives (liseré vert au plan) dont deux cent quatorze caves portant la numérotation des appartements et studios des vingt-quatre premiers étages auxquelles elles se rapportent (1A - 1B - 1C - 1D - 1E - 1F - 1G - 1H - 1I) et ainsi de suite, la dite numérotation indiquant en premier lieu l'étage et en second lieu le type du bien privatif auquel la cave est attachée) et huit caves numérotées I à VIII à rattacher aux huit studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages;

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

- cave magasin 1 : d'une superficie d'environ quatre cent soixante mètres carrés.
- cave magasin 2 : d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.
- cave magasin 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.
- cave magasin 12 (Province de Liège) : d'une superficie d'environ vingt-sept mètres carrés

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

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

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

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

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

Celui-ci comprend :

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

Un bassin d'orage avec trappe 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) :

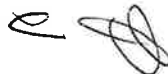
La cave du magasin numéro 10 au rez-de-chaussée, y reliée par un escalier indépendant mais sans communication avec le restant du sous-sol, d'une superficie d'environ quarante-neuf mètres carrés.

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

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

Le passage couvert le long de la façade de la rue des Croisiers (sous encorbellement des étages supérieurs) avec la colonnade et le plafond (l'entretien et le renouvellement du dallage ainsi que l'éclairage incombant à la Ville de Liège, comme pour toutes voitures 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

Deuxième Feuillet





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 porcs intermédiaires ne desservant pas les propriétés privées; les colonnes principales, gaines, ventilations, conduits divers et trémies aux ordures.

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

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 stérifuits; 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 d'électricité depuis les compteurs spéciaux; les dits compteurs; les évacuations d'eau usée.

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

IV. Parties Privatives.

1° MAGASINS (liseré violet au plan) :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° 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.

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

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 mètre carrés, dont la destination reste à préciser et qui, quoique considéré comme privatif, ne disposera d'aucune quotité dans les parties communes parce qu'assimilé à une cave, le syndic devant déterminer éventuellement la quote-part d'intervention de son propriétaire dans les charges communes.

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.

Trens in Feuillet

A



3° CAVIÉ (liseré bleu au plan nouveau) :

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

4° GARAGES : (teinte grise au plan) :

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

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

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

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

Le parvis extérieur (sauf les parties cédées à la Province de Liège) avec son revêtement et sa décoration (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; les canalisations, gaines, ventilations et appareillages à l'usage du complexe en général.

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

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

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

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

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

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

Ces locaux sont rattachés à l'entité de même dénomination. L'ensemble de ces locaux a été acquis par la Province de Liège.

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

par l'acte de base et le règlement général de copropriété; l'ancien magasin numéro 14 est maintenant dénommé « vitrine ».

Le local « vitrine » possède un étage, accessible par un escalier à vis et se trouvant au niveau du premier étage, côté Pont Kennedy.

3°) Surface réservée à . . . (liseré bleu au plan) : conformément à ce qui était prévu à l'acte de base (chapitre III — section D — IV — 3°) a vendu, à titre privé, à la Province de Liège, la surface d'une contenance d'environ cent onze mètres carrés, se trouvant sur le parvis de la Résidence et liserée de bleu au plan annexé à l'acte de base, à la Province de Liège qui en sera propriétaire privative et sur laquelle aboutira un escalier de secours à volée droite permettant l'évacuation des locaux des étages supérieurs vendus à ladite province de Liège. Cette surface ainsi que l'escalier y érigé feront partie de l'entité particulière dénommée « Bureaux commerces ou à destination culturelle ».

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

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

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

II. Parties Privatives

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

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

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

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

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 sterpits et évacuations d'eaux pluviales (chenaux et

Ducloux-Feuillat

A



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

II. Parties Communes spéciales aux Appartements et Studios :

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

III. Parties Privatives :

Seront privées :

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

2°) La terrasse-toiture pourra également être comprise dans les parties 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°) 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, aménagé en appartement ; on y a accès, soit par les constructions éventuellement érigées sur la toiture-terrasse, soit par la cage des ascenseurs et escaliers située vers le Pont Kennedy, soit par les deux.

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

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

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

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

Neuf appartements et studios sont prévus à chacun des vingt-quatre niveaux courant (le treizième étage ne comprenant que huit appartements et studios) et font l'objet de la description qui va suivre, le tout sous réserve des modifications qui pourraient survenir

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

Chaque niveau, numéroté de 1 à 24, comprend :

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

Les deux cages d'escalier avec leurs 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 privatifs (gaine I), les compteurs à gaz pour le niveau (gaine VIII et IX), un poste de premier secours contre l'incendie (gaine VI) et des compteurs à eau chaude et à eau froide, répartis dans certaines 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 privatives, savoir :

1°) Appartement A : d'une superficie d'environ cent vingt-six mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegaerden), comprenant : hall avec débarras et water-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.

Cinquin-Fuillet



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 : Le treizième étage ne comprend pas d'appartement ou studio F, par suite de l'existence d'une sous-station de chauffage.

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

8°) Appartement H : d'une superficie d'environ cent et cinq mètres carrés (façade vers rue André Dumont et rue des Croisiers), comprenant : hall avec armoire vestiaire et débarras, living d'angle avec terrasse accessible, cuisine équipée avec terrasse accessible, deux chambres à coucher, salle de bain montée, la chambre 1 avec coursive accessible.

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

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

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

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

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

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

I. Des parties communes générales au complexe (liséré jaune au plan) :

Une partie de la toiture avec son ossature, son isolation et sa couverture; les souches des cheminées, des gaines de ventilation et autres ouvertures; les éventuelles canalisations communes; les chenaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales; tous dégagements, accès et locaux à usage ou services communs.

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

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

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

- le bloc vers le Pont Kennedy : une cage d'escalier desservant les quatre studios, palier et dégagements divers, cinq réservoirs d'eau de mille litres, trois vases d'expansion du chauffage central, locaux techniques divers, gaines, canalisations, ventilations, conduits et appareillages communs;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Guillaume Fuyllt

A



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

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

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

Remarques :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION I. - REMARQUES DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

- des dispositifs d'alarme ont été prévus.

Septim Fumit



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

CHAPITRE 2 - DIVISION DE LA RESIDENCE

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

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

- 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;
- en propriétés privées, dont la composition est décrite ci-avant et dont la définition est précisée au Règlement Général de Copropriété dont question ci-après.

SECTION A. - DIVISION EN ENTITES DISTINCTES :

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

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

La société anonyme « constructeur du Centre John Kennedy », a procédé à la division du complexe, en quatre entités ou sous-indivisions, qui sont :

a) l'entité « garages » formée des emplacements pour parkings et/ou boxes pour voiture, atelier et réserves, au sous-sol et au rez-de-chaussée du complexe, avec leurs accès, aires de manœuvres et autres choses ou appareillages communs.

b) l'entité « magasins » formée de tous les magasins à front des rues des Croisiers et André Dumont, quel que soit le niveau où ils sont situés, et ceux situés sur le parvis ou dans le hall d'entrée du dit Centre, avec leurs dépendances et autres choses et appareillages communs; à cette entité, est également rattaché l'ensemble des locaux dénommés « cabinet médical » à front du quai Paul Van Iloegarden. Il est précisé que si certains de ces magasins ou locaux étaient affectés à usage de bureaux ou à destination culturelle avec les locaux formant l'entité reprise ci-après sous c), ils resteraient dépendre de la présente sous-indivision mais pourraient avoir à participer, avec la dite entité, aux charges communes spéciales à celle-ci, dans la mesure qui serait établie.

c) l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » formée de l'ensemble des locaux portant cette dénomination dans la description ci-avant du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy), du premier étage (côté Pont Kennedy) et du niveau de la toiture-terrasse.

Il est précisé :

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

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

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

SECTION B. - PARTIES COMMUNES GENERALES A LA RESIDENCE

I. Répartition entre les diverses entités ou sous-indivision

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

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

La répartition entre les entités est faite comme il suit :

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

La répartition entre les entités peut encore être détaillée comme suit :

- entité garages : 3.000/100.000
 - entité magasins Croisiers : 11.291/100.000
 - entité magasins composée de :
 - bureaux, locaux à usage culturel (avec ses extensions éventuelles) 29.200/100.000
 - commerces 1 à 15 côté Kennedy 3.136/100.000
 - le bibliobus 573/100.000
 - entité appartements et studios : 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 » figurant, respectivement les quotités attachées :

- à la surface qui était réservée à et qui a été vendu à la Province de Liège sur le parvis du Centre dont question au chapitre 1, section D III. 3°, soit cent/cent millièmes (100/100.000)

- au local construit au-dessus de l'entrée principale du Centre (Chapitre III - Section F - IV), soit quatre cents/cent millièmes (400/100.000).

II. Répartition au sein de chaque entité

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

1° Entité « Garages » à laquelle sont attribués trois mille/cent millièmes (3.000/100.000) des parties communes générales.

Huiliain Feuillet



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
local 6 : cinquante-cinq/cent millièmes	55/100.000
garage 7 : cinquante-huit/cent millièmes	58/100.000
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 : nonante/cent millièmes	90/100.000*
garage 19/20 : cent septante-huit/cent millièmes	178/100.000*
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
Total : 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 : quatre-vingt/cent millièmes	80/100.000*
garage 10 : septante-neuf/cent millièmes	79/100.000*
garage 11 : quatre-vingt/cent millièmes	80/100.000*
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 : mille deux cent quatre-vingt-huit/cent millièmes	1.288/100.000

Soit un total global de trois mille /cent millièmes 3.000/100.000

*Ces quotités diffèrent de celles indiquées aux actes précédents : elles résultent des superficies réelles attribuées lors du marquage au sol de ces emplacements.

2° Entité « Magasins » à laquelle sont attribués quinze mille/cent millièmes (15.000/100.000) des parties communes générales (ventilées comme indiqué ci-avant en page 16)

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

locaux dénommés « cabinet médical » : cinq cent quatre-

Neuvic-Fauvel

(Handwritten signature)



huit/cent millièmes
 Total : onze mille huit cent soixante-quatre/cent millièmes 548/100.000
 11.864/100.000

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

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
 Total : trois mille cent trente-six/cent millièmes 3.136/100.000

Remarque : Il faut noter en outre que tous les magasins du niveau du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy) font partie des biens acquis par la Province de Liège, avec les trois mille cent trente-six/cent-millièmes (3.136/100.000) y affectés.

3° Entités « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » à laquelle sont attribués vingt-neuf mille deux cents/cent millièmes (29.200/100.000) des parties communes générales.

Cette entité appartient à titre privatif à la Province de Liège et, en cas de vente d'une partie de la surface, il appartiendra à la Province de Liège de procéder à la répartition de la quotité des parties communes générales attachées à ladite entité, entre les divers biens privatifs qui la compose.

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

- a) cent/cent millièmes pour la surface qui était réservée à et qui a été vendu à la Province de Liège sur le parvis du Centre;
 b) quatre cents/cent millièmes pour le local à construire au-dessus de l'entrée principale.

Soit un total de cinq cents/cent millièmes reprises dans les vingt-neuf mille deux cents/cent millièmes de l'entité « Bureaux, commerces ou à destination culturelle » appartenant actuellement à la Province.

4° Entité « Appartements et Studios » à laquelle sont attribués cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes (52.800/100.000) des parties communes générales.

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

appartement A : trois cent septante-deux/cent millièmes 372/100.000
 appartement B : trois cent septante-deux/ cent mille neuf cent soixante-quartrèmes 372/100.000

studio C : cent soixante-neuf/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes 169/100.000
 studio D : cent septante et un/cent millièmes 171/100.000
 appartement E : deux cent vingt-quatre/cent millièmes 224/100.000
 appartement F : deux cent vingt et un/cent millièmes 221/100.000
 studio G : cent quarante-quatre/cent millièmes 144/100.000
 appartement H : trois cent et dix/cent millièmes 310/100.000
 appartement I spécial du troisième étage : trois cent septante-sept/cent millièmes 377/100.000
 studio I : cent septante-quatre/cent millièmes 174/100.000
 studios du vingt-cinquième étage :
 numéro I : cent soixante-cinq/cent millièmes 165/100.000
 numéro II : cent soixante-cinq/cent millièmes 165/100.000
 numéro III : cent soixante-deux/cent millièmes 162/100.000
 numéro IV : cent soixante-neuf/cent millièmes 169/100.000
 studios du vingt-sixième étage :
 numéro V : cent trente et un/cent millièmes 131/100.000
 numéro VI : cent trente et un/cent millièmes 131/100.000
 numéro VII : cent vingt-huit/cent millièmes 128/100.000
 numéro VIII : cent trente-cinq/cent millièmes 135/100.000

De ce qui précède, il résulte :

a) que chacun des niveaux 1 à 12 et 14 à 24 comprend :

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

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

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

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

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

J. van Fosselt

A



SECTION C. - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES

Ces parties communes sont divisées en cinq mille/cinq millièmes (5.000/5.000). Elles ont été décrites ci-dessus sous le paragraphe intitulé « description de la Résidence ».

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

a) Sous-sol :

numéro 1 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 2 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 3 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 4 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 5 : cent et un/cinq millièmes	101/5.000
local numéro 6 : nonante/cinq millièmes	90/5.000
numéro 7 : nonante-cinq/cinq millièmes	95/5.000
numéro 8 : cent trente-quatre/cinq millièmes	134/5.000
numéro 9 : cent cinquante-neuf/cinq millièmes	159/5.000
numéro 10 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 11 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 12 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 13 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 14 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 15-16 : cent cinquante-neuf/cinq millièmes	159/5.000
numéro 17 : cent trente-quatre/cinq millièmes	134/5.000
numéro 18 : cent quarante-neuf/cinq millièmes	149/5.000*
numéro 19-20 : deux cent nonante-six/cinq millièmes	296/5.000*
numéro 21 : cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 22 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 23 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 24 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 25 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 26 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 27 : quatre-vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
b) Rez-de-chaussée	
numéro 1 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 2 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
Dépot-atelier : deux cent douze/cinq millièmes	212/5.000
numéro 3 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 4 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 5 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 6 : nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 7 : cent et seize/cinq millièmes	116/5.000
numéro 8 : deux cent et un/cinq millièmes	201/5.000
numéro 9 : cent trente-trois/cinq millièmes	133/5.000*
numéro 10 : cent trente-trois/cinq millièmes	133/5.000*

Aut. - F. de Lut

A

[Signature]



numéro 11 : cent trente-trois/cinq millièmes	133/5.000*
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

*Ces quotités diffèrent de celles indiquées aux actes précédents : elles résultent des superficies réelles attribuées lors du marquage au sol de ces emplacements.

SECTION D. - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX APPARTEMENTS ET STUDIOS

Les 100.000 quotités spéciales de l'entité Appartement et Studios ont été transformés en 100.964^e et les 964 parts supplémentaires ainsi créées ont été attribuées aux locaux de la Province de Liège, situés en façade au niveau de la toiture-terrasse, dénommés au plans -bureaux des inspecteurs- qui participent aux charges communes spéciales de l'entité résidentielle.

En contrepartie, la Province de Liège jouit, pour ces locaux, de tous les avantages dont bénéficient les autres propriétaires ou occupants d'appartements et studios, à savoir notamment : liberté totale d'accès par les escaliers et ascenseurs desservant la Tour résidentielle, placement à son profit d'un parlophone, d'une ouvre-portes et d'une boîte aux lettres, services de la conciergerie.

Ces parties communes sont divisées en 100.964/100.964^e.

Elles ont été décrites ci-dessus sous le paragraphe intitulé « description de la Résidence ».

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

Appartement A : sept cent et quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	704/100.964
Soit pour 24 appartements A : seize mille huit cent nonante-six/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	16.896/100.964
Appartement B : sept cent et quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	704/100.964
Soit pour 24 appartements B : seize mille huit cent nonante-six/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	16.896/100.964
Studio C : trois cent vingt-et-un/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	321/100.964
Soit pour 24 studios C : sept mille sept cent quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	7.704/100.964

Studio D : trois cent vingt-quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	324/100.964
Soit pour 24 studios D : sept mille sept cent septant six/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	7.776/100.964
Appartement E : quatre cent vingt-cinq/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	425/100.964
Soit pour 24 appartements E : dix mille deux cents /cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	10.200/100.964
Appartement F (étages 1 à 12 et 14 à 24) : quatre cent dix-neuf/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	419/100.964
Soit pour 23 appartements E : neuf mille six cent trente-sept/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	9.637/100.964
Studio G : deux cent septante-quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	274/100.964
Soit pour 24 studios G : six mille cinq cent septant six/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	6.576/100.964
Appartement H : cinq cent quatre-vingt-sept/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	587/100.964
Soit pour 23 appartements H : treize mille cinq cent-vingt-un/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	13.501/100.964
Appartement H spécial du 13 ^e étage : sept cent quatorze/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	714/100.964
Studio I : trois cent trente / cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	330/100.964
Soit pour 24 studios I : sept mille neuf cent vingt/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	7.920/100.964
Studios du vingt-cinquième étage :	
Studio I : trois cent-et-deux/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	302/100.964
Studio II : trois cent-et-deux/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	302/100.964
Studio III : deux cent nonante-six / cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	296/100.964
Studio IV : trois cent-et-huit/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	308/100.964
Studios du vingt-sixième étage :	
Studio V : deux cent quarante-deux/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	242/100.964
Studio VI : deux cent quarante-deux/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	242/100.964
Studio VII : deux cent quarante / cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	240/100.964
Studio VIII : deux cent quarante-huit/ cent mille neuf cent soixante-quatrièmes	248/100.964

Total général (avec les 964 parts supplémentaires attribuées aux locaux de la Province de Liège) : cent mille neuf cent soixante-quatre/cent mille neuf cent soixante-quatrièmes

100.964/100.964

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

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

SECTION A : SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger notamment :

1° Les servitudes de vue qui pourraient exister d'une entité sur une autre, ou d'un bien privatif sur un autre

2° L'existence et le passage à travers des biens privatifs ou des parties communes spéciales, des canalisations et conduits de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc), de gaines de ventilation ou des trémies à ordures, etc

3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées etc

4° Et, en général, l'existence dans les parties communes spéciales et dans les biens privatifs de tous appareillages de services communs au sens le plus large, ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes spéciales ou les biens privatifs.

Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

SECTION B : LES SERVITUDES CONVENTIONNELLES

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

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

I- L'acte d'échange précité intervenu entre, et la VILLE DE LIEGE impose notamment comme charge à la construction d'une passerelle piétonnière devant relier le quai Paul Van Hoegaerden à la place des Carmes. Cette passerelle s'étendra le long de la rue André Dumont en façade latérale du «Centre John Kennedy», surplombera la rue des Croisiers et desservira la nouvelle Bibliothèque centrale. Elle sera accessible par le parvis (côté Pont) et par un passage prenant naissance à l'entrée de la Tour Résidentielle et situé entre le magasin numéro

pour le futur

P

[Signature]



1.5 et les magasins numéros 4 et 5 (ou locaux privés les remplaçant); l'assiette de ce passage dépendra des parties communes spéciales à la Tour Résidentielle mais sera grevée d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons, au profit du Domaine public, auquel appartiendra la passerelle.

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

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

Il a encore été précisé à cet acte :

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

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

Treize-Fuillat

P





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 virrine 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 II et V, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir; l'état de nécessité sera déclaré par le Conseil de Gérance.

7- se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du Centre John Kennedy, dépendant des parties communes, aux Pouvoirs Publics ou à toute société d'intérêt privé ou public, pour l'installation dans le Centre de tous services de distribution au profit de celui-ci. Tous les 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 aménagements 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 adossé; d'ou servitude de passage d'un fonds sur l'autre.

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

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

SECTION C. – OBLIGATIONS DIVERSES

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

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

1- Est réservé au profit de le droit exclusif de placer ou de faire placer en son nom et pour son compte ou par et pour compte de toutes personnes physiques et morales auxquelles louerai ou affermerai 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- Les propriétaires et/ou utilisateurs de la toiture-terrasse auront à pourvoir à l'entretien de la garniture de celle-ci, suivant les prescriptions de l'assemblée générale des copropriétaires et celles qui émaneraient des pouvoirs publics.

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

4- D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens 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.

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

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

TITRE III. - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

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

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

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU CENTRE

SECTION A.- PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 2.- Description - renvoi

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

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

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

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

- a) Entité « garages » : groupant tous les emplacements pour voitures, boxes, ateliers et réserves dans le parking commun.

Quatorzième
Février

P



b) *Entité « magasins »* : regroupant tous les magasins ainsi que l'ensemble de locaux dénommé « cabinet médical ».

e) *Entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle »* : regroupant tous les locaux lisérés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrace et ceux qui seraient érigés sur cette toiture.

d) *Entité « appartements et studios »* : regroupant 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.

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

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

Article 4- Choses ou parties privatives

Font l'objet de la propriété privée et divisée, 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 portcs 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 aux dispositions du Code Civil et appartiennent aux copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété générale et/ou spéciale.

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

Sont rangées parmi les choses et parties communes, savoir :

1° Parties communes générales au Centre John Kennedy :

- a) la totalité du sol servant d'assiette;
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend; les murs intérieurs cloûrant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes de parties privées);
- 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 chauffage 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, à l'exception toutefois de celles qui sont considérées comme parties communes spéciales;
- 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 privée, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées; 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 démenagement, 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) les appareillages communs aux trois chaudières de l'immeuble ainsi que les installations (canalisations et appareillages) destinés à en permettre l'interconnexion; les canalisations principales, à l'exception de celles qui sont considérées comme parties communes spéciales.

2° Parties communes spéciales aux appartements et studios :

- a) les deux batteries des deux ascenseurs, avec leurs appareillages, accessoires, machineries, conduites d'électricité les alimentant, locaux techniques, etc...
- b) les escaliers avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements, l'éclairage, les minuteriers, les portes palières;

Dumortier
Fénelon

A



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 privées; les boîtes à lettres; les sonnettes à rue, le groupe électrogène avec son appareillage, logé dans le local numéro 6 au sous-sol de l'entité « garages » (côté rue des Croisiers) 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, à l'exception des installations, canalisations et appareillages considérés comme des parties communes spéciales aux autres entités qu'elles desservent.

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

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

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

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

3°bis Parties communes spéciales aux magasins, appartements et studios :

a) les chaudières desservant l'entité « appartements et studios » et l'entité « magasins » ainsi que les appareillages qui leur sont propres ;

b) les installations de mazout, de gaz et d'eau (canalisations, appareillages) communes à ces deux entités, situées à partir de leurs compteurs, ces derniers inclus.

3°ter Parties communes spéciales aux bureaux, commerces ou à destination culturelle :

a) la chaudière desservant l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » ainsi que les appareillages qui lui sont propres ;

b) les installations de gaz et d'eau (canalisations, appareillages) desservant cette entité, situées à partir de ses compteurs, ces derniers inclus.

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

1° Principes

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

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

2° Distribution intérieure - Réunion de biens privatifs

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

Il est interdit aux propriétaires de lois privatifs de les diviser en plusieurs lois privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes. La réunion de biens privatifs appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au chapitre I de l'Acte de Base - Section I.

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

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

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

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

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

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

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

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

4° Contrat de bail

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

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Seit in Familt

A



Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

5° Aspect extérieur - Pavoisement

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

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

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

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles 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'incommode pas les occupants des autres biens privatifs.

6° Publicité

Toute publicité, même dans les entités « Magasins » et « Bureaux, commerce ou à destination culturelle » devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins; toutes infractions seront aussitôt réprimées par le Syndic ou le Conseil de

Copropriété du Centre ou de l'entité intéressée et le contrevenant sera passible d'une amende de mille euros (1.000 €) au profit du Fonds de Réserve.

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

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

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

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

7° Emménagements - Déménagements

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

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

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

Article 7.- Caves - Aliénation - Echanges - Statut

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

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

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

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privées qui dépendant du bien auxquelles elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante, l'affiliation 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 doit de plusieurs caves.

Dir. Sébastien Frenkel

A1



Article 8.- Garages ou emplacements pour voiture

1° Droit de préférence

En cas de mise en vente de gré à gré d'un emplacement ou box pour voiture ou d'un autre local dans le parking commun, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans le Centre, sauf dans le cas où le dit emplacement ou box est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires du Centre.

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

2° Dispositions particulières aux garages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La toiture-terrasse recevra une éanchéité 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.

L'c 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'éanchéité de cette toiture. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'usure normale de celle-ci, le remplacement ou l'entretien de la chappe étanche se fera aux frais de la copropriété générale.

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

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

Article 10.- Droits et obligations sur les choses communes

1° Principes – Partage – Aliénation

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

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

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

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

2° Ascenseurs (entretien – utilisation)

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiées à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution; après usage, l'utilisation ne peut empêcher la fermeture des portes ni la réponse de l'ascenseur aux appels, sauf en cas d'emménagement ou de déménagement aux conditions prévues ci-après, ou en cas d'utilisation par les services d'urgence médicale, d'incendie ou de police.

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

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

Dix - Huit
Fem. Net

A



dégâts occasionnés de ce chef. Le Syndic déterminera le montant et les modalités de perception de l'indemnité devant couvrir les frais spéciaux d'utilisation des ascenseurs.

3° Usage des appareils communs

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

4° Travaux ménagers

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

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que : 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 bombes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux autorisés par les sociétés distributrices.

Article 11 - Entretien extérieur - Harmonie de l'immeuble

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

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

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

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

Article 12 - Tranquillité

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

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

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

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

Article 13 - Modification aux parties communes

Conformément à l'article 3.82 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réflexion de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privées concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82 du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

— Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

— L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

— Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretien ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il

D. - Menuisier
F. - ...

A

B



Y a un syndic, ce dernier peut à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

Article 14. - Interdictions

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

SECTION B. - TRAVAUX – REPARATIONS – ENTRETIEN

Article 15.- Généralités

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

Article 16. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 17. Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 18. Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 19. - Servitudes relatives aux travaux - Nettoyage

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage

des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Vingtième Feuille

A





SECTION C.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES

I. Charges communes générales et spéciales

Article 20.- Définition

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

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières. Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires de biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciales du Centre John Kennedy ou de l'usage qui est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué non limitativement au présent Règlement général de Copropriété et particulièrement dans le présent chapitre.

Ce règlement étant obligatoire pour les propriétaires ainsi que pour les locataires en vertu des clauses et déclarations spéciales à prévoir dans les baux, les dispositions du présent chapitre qui prévoient la répartition des charges entre les propriétaires, ne préjugent en rien du droit que possèdent ceux-ci ou le Syndic sur mandat de certains d'entre eux, de réclamer aux locataires le paiement des charges réputées locatives en application du présent Règlement, des lois, de la jurisprudence ou des dispositions particulières au bail.

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

Article 21.- Charges communes générales au Centre Kennedy

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

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

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

Article 22.- Charges communes spéciales aux garages

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des locaux, avec leurs accès, affectés aux emplacements pour voitures et aux garages (peintures, revêtements du sol des accès et des aires de manœuvres, système de fermeture à ruc, installations électriques et d'eau, sterfputs et évacuations) telles que décrites à l'article 5 3^o du présent Règlement Général de Copropriété;
 - b) les primes supplémentaires éventuelles d'assurances trouvant leur origine dans l'existence des garages;
 - c) les frais de nettoyage des accès et aires de manœuvres, pour un montant à déterminer par le syndic;
 - d) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages;
 - e) éventuellement une partie de la prime d'assurance de responsabilité civile du chef du personnel occupé, notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des parties communes spéciales aux garages;
 - f) les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales.
- Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires dans l'entité « garages » sur base des quotités fixées au tableau figurant à la section C du Chapitre 2 de l'Acte de Base.

Article 23.- Charges communes spéciales aux Appartements et Studios

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux appartements et studios, telles que décrites à l'article 5 2^o du présent Règlement Général de Copropriété;
 - b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales;
 - c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux;
 - d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé (y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales;
 - e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.
- Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires dans l'entité « appartements et studios », sur base du tableau figurant à la section D du Chapitre 2 de l'Acte de Base.

Article 24.- Charges communes spéciales aux Magasins, Appartements et Studios

Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des parties communes spéciales aux entités « magasins » et « appartements et studios » telles qu'elles sont précisées à l'article 5, 3^o bis du présent règlement.

Ces frais seront répartis entre les copropriétaires ou occupants de ces entités en proportion de leurs quotités de parties communes générales.

Wim de Vries
Commissaris

A
J.



Article 25.- Charges communes spéciales aux Bureaux, Commerces ou à destination culturelle

Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des parties communes spéciales aux bureaux, commerces ou à destination culturelle telles qu'elles sont précisées à l'article 5, 3^o (er du présent règlement.

Ces frais incombent à la Province, propriétaire de cette entité.

II. Chauffage – eau chaude – ascenseurs – fluides

Article 26.- Chauffage central

Le coût des consommations de combustible, d'eau, de force motrice et de produits pour adoucesseur, déduction faite des coûts de consommation de combustible et d'eau pour la production d'eau chaude dont question à l'article 27, est, en ce qui concerne les installations communes de chauffage des entités « magasins » et « appartements et studios », réparti de la manière suivante:

1. - 25% de ce coût sont répartis entre les utilisateurs desservis par le chauffage central, au titre de chauffage commun et en proportion de leurs quotités de parties communes générales, pour couvrir les déperditions de calories ainsi que le chauffage des conciergeries;

2. - Ce pourcentage est réduit à 20% pour les propriétaires ou occupants des studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages;

3. - Le solde constituant le coût du chauffage privé est réparti entre les utilisateurs suivant les indications relevées périodiquement par un spécialiste sur les compteurs individuels; un relevé de leur consommation sera envoyé périodiquement aux intéressés.

Les coûts de consommation susmentionnés - mais qui sont relatifs à l'installation de chauffage propre à l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle », seront supportés par la Province, propriétaire de cette entité.

La chaudière appartenant à l'entité « bureaux, commerces ou à destination culturelle » sera interconnectée avec les autres chaudières de manière à permettre le fonctionnement en commun des chaudières en ordre de marche, en cas de panne de l'une d'elles. Avant toute interconnection, les indicateurs des compteurs d'alimentation des deux groupes de chaudières seront relevés.

Pour la durée du fonctionnement en interconnection, les coûts de consommation seront répartis comme suit :

1. - 25% seront répartis entre les utilisateurs desservis par le chauffage central au titre de chauffage commun et en proportion de leurs quotités de parties communes générales pour couvrir les déperditions de calories ainsi que le chauffage des conciergeries.

Ce pourcentage est toutefois réduit à 20% pour la Province et les propriétaires ou occupants des studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages, en proportion de leurs quotités de parties communes générales;

2. - Pour le solde constituant le coût du chauffage privé, d'une part, 30% à charge de la Province compte tenu de ses nouvelles acquisitions et d'autre part, 70% à répartir entre les autres utilisateurs du chauffage central suivant les indications relevées périodiquement par un spécialiste sur les compteurs individuels.

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

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

Article 27.- Distribution d'eau chaude

L'alimentation en eau chaude est fournie toute l'année aux entités « magasins » et « appartements et studios » par les chaudières qui appartiennent à ces deux entités.

Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de remplacement des appareils de production d'eau chaude qui desservent ces deux entités sont donc à charge des propriétaires ou occupants de ces deux entités desservis par la distribution d'eau chaude et ce en proportion de leurs quotités dans les parties communes générales.

Le prix au mètre cube d'eau chaude sera facturé à ces utilisateurs sur la base du total du dernier prix du mètre cube d'eau froide et du coût de la quantité de carburant nécessaire pour porter cette eau à la température requise.

L'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien privatif desservi.

Les frais éventuels de contrôle, d'entretien et de relevé des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article 28.- 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 manègement et de l'utilisation des ascenseurs, seront supportés par les propriétaires des appartements et studios, au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à cette entité.

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

Article 29.- Consommation d'eau, gaz et électricité

Chaque propriété privée 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 réparation 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 seraient parties des charges communes; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers sur la base des décomptes à placer, éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée générale intéressée.

Article 30.- Charges administratives

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

Willy De Weert
F. De Weert

A



III. Règlement des charges communes

Article 31.- Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 32.- Cession d'un lot

a) Mutation par décès

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

b) Mutation entre vifs

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arrérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3,94 §1 et §2 du Code civil;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

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

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

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

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

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

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

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

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

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

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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

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

Vingt-Trois
Femilut

A



Fin cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance * et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au édat d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultants directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 § 1 et § 2 du Code civil.. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 33 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 34. Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Vingt-Quatrième
Fonds de roulement

10

10



En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière dont question dans le règlement d'ordre intérieur à la majorité absolue des copropriétaires concernés.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 35.- 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 36.- Rapports avec les locataires

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

Néanmoins, les copropriétaires peuvent donner individuellement et par écrit, mandat au syndic de réclamer directement à leurs locataires les provisions et la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que le présent Règlement, le bail, les lois ou la jurisprudence mettent à charge de ces derniers ; lorsque des dispositions particulières du bail concernent la répartition des charges, copie du bail doit être jointe au mandat. Ce mandat dont l'existence ne dégage en rien le propriétaire de l'obligation d'assumer les charges du locataire défaillant, peut être révoqué à tout moment et sans préavis, soit par le copropriétaire, soit par le syndic.

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

a) les dépenses relatives aux grosses réparations, les frais dus à la vétusté ou à la force majeure, de même que les dépenses d'investissement, à la charge exclusive des propriétaires

b) les dépenses de consommation, d'entretien et de réparations courantes ainsi que les frais relatifs à la gérance, aux concierges ou gardiens et au nettoyage, constituant des charges locatives; lorsqu'un contrat « omnium » couvre à la fois, d'une part, les remplacements et les grosses réparations et, d'autre part, l'entretien, les dépannages et les réparations courantes, la répartition en charges de propriétaires et charges locatives sera effectuée, si elle n'est pas stipulée dans le contrat, par le syndic qui en fixera, en équité, les pourcentages respectifs.

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 et notamment d'acquitter les charges locatives en lieu et place des locataires défaillants.

Article 37.- Relevés de comptes - Paiement des charges communes

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

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

Sans préjudice de l'article 3.92 § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 § 6 soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Les coûts :

* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,

* et de la mise en contentieux du dossier.

par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoutent au principal à payer.

Article 38.- Recouvrement des charges communes

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

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

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

Vingt-Cinq
Femelle

A



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

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

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

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

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

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

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégué de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

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

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

Article 39. - Comptes annuels du syndic

a) Généralités

Le syndic tient la comptabilité générale du Centre John Kennedy.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi aux termes de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

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

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

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

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

b) Commissaire aux comptes (ou collège de commissaires)

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, qui aura pour mission de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires et dont les compétences et obligations seront déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

Article 40. - Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic

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

Article 41. - Recettes communes

Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété générale ou de la copropriété d'une entité spéciale, elles seront déduites des charges communes correspondantes.

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

SECTION C. - CONSEIL DE COPROPRIETE


Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité

Vingt-Sixième
Février

A




des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION D. - DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

Article 42.

Les normes d'occupation prévues ci-après pour les biens privatifs dépendant des diverses entités constitutives du vaste ensemble dénommé « CENTRE JOHN KENNEDY » ont été déterminées avec le souci de maintenir à chacune de celles-ci son individualité propre et sa destination particulière.

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

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

I. Entité « garages »

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

II. Entité « magasins »

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

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

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

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

L'ensemble de ces locaux, y compris ceux érigés sur la toiture-terrasse, est destinée principalement à des activités culturelles dans le sens le plus large, avec toutes leurs

dépendances ; pourront également s'y trouver toutes installations à usage commercial, artisanal et de bureaux, comme décrites dans l'entité « magasins » qui précède.

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

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

IV. Entités « appartements et studios »

A l'exception des locaux situés à l'étage n°1 de la Tour Résidentielle, qui peuvent être affectés à l'exercice de professions libérales ou à usage mixte d'habitation et de profession libérale, tous les appartements et studios de cette entité sont exclusivement réservés à l'habitation privée.

Remarques :

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

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

- Il ne pourra être admis dans le Centre :

- aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral;
- 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);
- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants;
- aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.

- En outre, il ne sera jamais admis dans la Tour Résidentielle, même à l'étage n°1 :

- aucune pension de famille, débit de boissons, restaurant, location par des professionnels d'appartements meublés;
- aucune réunion publique;
- aucun bureau de perception d'impositions;

Vingt-Septième
Février 1968



- d) aucun consulat (sauf aux deux niveaux inférieurs);
- e) aucune activité commerciale, artisanale ou éducative.

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

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

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

SECTION E. – REGLEMENT DES DIFFERENDS – ACTIONS EN JUSTICE

Article 43.- Règlement des différends – Administrateur provisoire – Arbitrage

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

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

Si un accord survient, procès-verbal sera dressé.

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

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

Si un accord survient, procès-verbal sera dressé.

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgissent concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires
L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86 paragraphe 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation

de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Vingt Huitième
Février 2017



Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, paragraphe 4 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

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

SECTION F - ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 45 - Généralités

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

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

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

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

Article 46 - Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble / du syndic / du commissaire aux comptes / des membres du conseil de copropriété

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.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir : 1/ la responsabilité du syndic; cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat; 2/ la responsabilité du commissaire aux comptes; cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels; 3/ la responsabilité des membres du conseil de copropriété; cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

Elles seront souscrites 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 47 - 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 48 - 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 49 - 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.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

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

Article 50:

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

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

Vingt Neuf
Femmes
A



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

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

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

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

Chaque propriétaire pourra recevoir gratuitement, sur demande au syndic, un premier exemplaire des polices; pour tout exemplaire supplémentaire, le syndic pourra réclamer le prix versé à la compagnie émettrice pour cet exemplaire.

Article 51.- Surprime

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

Article 52.- Assurance du mobilier et assurance complémentaire

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

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

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

Article 53.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 54.- Sinistre - Franchise

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

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 55.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - fin de l'indivision

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trésorier
F. Van der
A

J



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 annuité, avec les intérêts au taux de six pour cent (6%), payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'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 56 - Paiement des indemnités

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

1° Si le sinistre est partiel :

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

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

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

2° Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des 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 (6%) pour tout retard après l'expiration de ce délai.

Article 57 - Embellissements

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privés, 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 surprix et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

TITRE IV. - DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE V. - OPPOSABILITE - INFORMATION - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par la comparant et nous notaire.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93 § 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Tramite et Union
Fam. l'ut
A
D.



DISPOSITIONS FINALES

1.- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social.

2.- Identité

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

3.- Législation

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 2,84 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

4.- Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

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

Le droit s'élève à cent euros (100 €).

Trenté-Deuxième
Femme
Deuxième
Part

DONT ACTE

Passé à 4020 Liège, rue des Fories 2, date que dessus.

La comparante, représentée comme exposé ci-dessus, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte aux termes du courrier daté du 4 avril 2023, soit au plus de cinq jours ouvrables avant les présentes et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

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



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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
 - le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
 - la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE CENTRE JOHN KENNEDY ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4000 Liège, Quai Paul Van Hoegaerden 2, rue André Dumont et rue des Croisiers. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires a la personnalité juridique, les conditions de l'article 3.86 du Code Civil étant réunies.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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



L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

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

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92 § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

Article 7. - Actions en justice

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

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

SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 9. - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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

Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 12. - Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant

les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes. Lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87 § 7 alinéa 6 du Code civil.

g) Consultation

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

h) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 13. - Ordre du jour

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

Lorsque le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87 § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Article 16. - Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire sans préjudice de l'article 3.87 § 7 du Code civil. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à cet article.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des deux tiers* des voix présentes ou représentées :
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85 §2;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 §5 2° ;
 - c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89 § 5 2° ;
 - d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.
2. à la *majorité des quatre-cinquièmes* des voix présentes ou représentées :
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;
 - f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84 alinéa 4;
 - g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
3. à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires :
 - de dissoudre l'association des copropriétaires.
 - de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85 § 1er, alinéa 2,

- Une décision de démolition et/ou de reconstruction totale de l'immeuble

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 dans le registre prévu à l'article 3.93 §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87 § 1er, alinéa 2 du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17. - Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins une fois l'an durant la première quinzaine du mois de juin sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutandis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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

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

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 20. - Publicité

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

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

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 § 3 du Code civil;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 du Code civil;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler

par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 § 1. 1. ° c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Si la copropriété comporte moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86 §3 alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

Outre les pouvoirs généraux ci-avant énumérés, le présent règlement d'ordre intérieur octroie au syndic les pouvoirs suivants :

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

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

3° Il a donc dans ses attributions, notamment :

a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées éventuellement à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ou la conclusion et le contrôle de l'exécution d'un contrat passé avec une entreprise de nettoyage ;

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement ou dans les statuts ; 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 copropriété ou par l'Assemblée Générale ; la surveillance des concierges ou gardiens ; 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; le recouvrement des provisions, cotisations et charges réparties, avec application, le cas échéant, des dispositions du Règlement de copropriété ; la gestion de la caisse commune et du fonds de réserve dont il est question ci-avant;

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

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

5° Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre que moyennant l'autorisation préalable et suivant les directives du Conseil de copropriété -la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité ;

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 24. - Démission. - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

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

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

CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

CHAPITRE V - CONCIERGES OU GARDIENS

Un ou deux concierges ou gardiens seront choisis par le Conseil de Copropriété du Centre, pour le service de celui-ci.

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

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

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

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

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

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

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

Le service des concierges ou gardiens consiste notamment :

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

Remarques :

- Les concierges ou gardiens ne peuvent, en aucun cas durant les heures de service, être chargés de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.
- S'ils sont occupés dans les parties communes, ils devront, laisser un avertissement à leur sonnerie.
- Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, de gaz, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à leur disposition, 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 ou gardiens.
- L'organisation de leur travail 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.

CHAPITRE VI. - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs avants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 26. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 27. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

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

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

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

Article 28. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier s'il y a.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, portes palière fermées, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est, par ailleurs, demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire, à 4020 Liège, rue des Fories 2, le **vingt-sept avril deux mille vingt-trois**.



Two handwritten signatures in black ink, one above the other, positioned on the right side of the page.



«Cit_Titre» «Cit_Nom»
«Cit_Nomcpl»
«Cit_Adresse» / «Cit_boite»

«Cit_Texte» «Cit_Pays» - «Cit_CodePost» «Cit_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY, quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2019**

Sont présents ou valablement représentés : 110 propriétaires sur 215

soit : 70.334 quotités sur un total de 100.000

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

En vertu de la loi sur la copropriété, les voix de la Province de Liège (39.461 quotités) sont réduites à 30.873 quotités (équivalentes à l'ensemble des autres quotités présentes ou représentées).

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée ou se sont abstenus.

La minute des résultats des votes signée par les propriétaires au terme de l'assemblée est déposée au siège de la gerance.

La séance est ouverte à 18h30.

Résumé des discussions et décisions prises :

1. Constitution du bureau, président et secrétaire

Mme. est nommée présidente de l'assemblée, le secrétariat étant assuré par la société syndic.

2. Rapport de gestion de l'exercice 2018/2019 - approbation

Lecture est donnée du rapport du conseil de copropriété, relatif à l'exercice 2018/2019 ; copie du rapport de gestion est jointe au présent PV.

La gestion de l'exercice 2018/2019 est soumise à l'approbation des propriétaires.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 61.522 quotités
ABSTENTION :

La gestion 2018/2019 est approuvée.

3. Loi sur la copropriété entrée en vigueur le 01/01/2019 - information - adaptation des statuts - confirmation du mandat octroyé au syndic :

Le syndic apporte des précisions sur les nouveaux changements législatifs qui sont d'application depuis le 1^{er} janvier 2019. Les réformes majeures sont (liste non exhaustive) :

- Modification de certaines majorités décisionnelles en assemblée générale. Par exemple : Passage d'une majorité des 2/3 des voix à une majorité des 2/3 pour les décisions relatives aux travaux de rénovation.
- Le fonds de réserve deviendra obligatoire. Il doit être alimenté, au minimum, chaque année, à concurrence de 5 % des charges ordinaires de l'exercice précédent. Toutefois, l'assemblée pourra y déroger moyennant une décision prise à la majorité des 4/5 des voix.
- Ne peuvent participer à un vote sur un point que ceux qui sont concernés par la dépense y afférente.
- Privilège de la copropriété pour les charges impayées pour l'exercice en cours et le précédent (selon un rang déterminé dans le texte de loi).
- Le rapport du conseil de copropriété est réduit à une seule obligation annuelle (au moment de l'assemblée) au lieu de deux.
- Des prescriptions actuellement reprises au RGC devront être transférées au ROI, il appartiendra au syndic d'adapter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Proposition est faite aux propriétaires que, comme pour l'adaptation précédente des statuts, les modifications législatives soient réalisées par l'étude du notaire BRULL et que mandat syndic soit octroyé pour la passation de l'acte authentique.

L'adaptation des statuts, le choix du notaire et le mandat au syndic sont soumis à l'approbation des propriétaires.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q

Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 61.522 quotités
ABSTENTION :

Mandat est donc octroyé au syndic pour adapter les statuts.

4. Travaux à la résidence

a) Décision relative à la rénovation des deux halls d'entrée - financement

Comme prévu à l'assemblée générale de 2018, le conseil de copropriété a confié à Monsieur , membre du conseil et architecte, l'étude de la rénovation des halls d'entrée, à soumettre à la présente assemblée.

Monsieur expose aux propriétaires les différents travaux envisagés au niveau des 2 halls, en proposant soit une solution minimaliste pour un budget de 70.115,28 € TTC, soit des travaux plus complets pour un budget de 88.431,82 € TTC :

- **Solution minimaliste** : remplacement des châssis des 2 halls intermédiaire, rénovation des sols, nettoyage des surfaces des murs en marbre, transformation des murs en tissus par des murs peints, nouveaux plafonds côté Kennedy, électricité, éclairage, affichage ;

Solution plus complète : remplacement des châssis extérieur et des halls intermédiaire, rénovation des sols des halls, remplacement des surfaces des murs en marbre, transformation des murs issus avec revêtement métallique partiel, surfaces murales hall Croisiers en ce compris le sas de la morgue, rénovation par adaptation des faux-plafonds côté Croisiers, nouveaux plafonds côté Kennedy, électricité, éclairage, affichage.

Monsieur répond aux différentes questions qui lui sont posées quant à ce projet et, après débat, 2 votes sont soumis à l'approbation des propriétaires :

1) Décision quant à la rénovation ou non des halls d'antéa :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 47.927 quotités
NON :

2) Pour les propriétaires avant décidé de la rénovation des halls, décision à prendre entre les 2 solutions proposées ci-dessus :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 47.927 Q

➤ Solution minimaliste :

OUI : 3.264 quotités

➤ Solution plus complète :

OUI : 44.663 quotités

La rénovation des halls selon la version plus complète pour un budget de 88.431,82 € TTC est donc décidée (prélèvement du fonds de réserve).

b) Rénovation des ascenseurs

Comme demandé lors de l'assemblée générale de 2018, un point a été prévu concernant la rénovation des ascenseurs. Monsieur expose aux propriétaires que 3 types de travaux sont envisageables :

- Soit uniquement le remplacement de l'habillage des 4 cabines : 27.500 € TTC ;
- Soit placement de nouvelles boîtes à boutons avec affiche digital : 48.861,76 € TTC ;
- Soit placement de nouvelles portes cabines ascenseur : 29.345,04 € TTC.

Ces décisions sont soumises à l'approbation des propriétaires.

➤ Vote remplacement habillage :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 51.963 quotités
NON :

➤ Vote placement nouvelles boîtes à boutons :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 50.264 quotités
NON :

➤ Vote placement nouvelles portes cabines :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.964 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 54.300 Q

Résultat du vote :

OUI : 50.957 quotités
NON :

Les 3 travaux proposés sont donc décidés (prélèvement du fonds de réserve).

c) Réfection d'une partie du parvis côté médiathèque

Monsieur expose aux propriétaires les constatations faites au sujet de l'état du parvis côté Médiathèque qui doit être réfectionné. Le budget de ces travaux s'élève à 11.931,08 € TTC.

L'approbation des propriétaires est demandée en vue de réaliser ce travail.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.764 quotités
NON :

ABSTENTION :

La réfection du parvis est décidée.

5. Comptabilité de la résidence

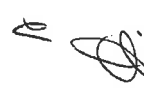
a) Examen et approbation des comptes de l'exercice 2018/2019 – rapport du commissaire aux comptes :

Les différentes catégories de dépenses de l'exercice écoulé sont examinées, commentées et comparées aux dépenses de l'exercice précédent.

Le total des charges s'est élevé à 555.864,57 € contre 513.800,53 € en 2017/2018.

Le syndic précise que cette majoration résulte principalement du prix moyen du gaz qui a augmenté, entre les 2 derniers exercices, de près de 20 %.

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture à fin mars 2019. M. , commissaire aux comptes, confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.



L'Assemblée approuve les comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.374 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.840 quotités
ABSTENTION :

b) Budgets de l'exercice 2019/2020 :

- Charges courantes : proposition de porter le budget à 568.000 € (+ 28.000 €)

Sur base des dépenses de l'exercice précédent, le syndic propose aux propriétaires d'augmenter le budget des charges courantes de 28.000 € pour le porter à 568.000 €. Cette proposition est acceptée.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.374 Q

Résultat du vote :

OUI : 60.398 quotités
NON :
ABSTENTION :

- Fonds de réserve : proposition de réduire l'apport à 70.000 € (-10.000 €)

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 52.632 Q

Résultat du vote :

OUI (hors Province de Liège) : 52.213 quotités
NON :

6. Décharge

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

Résultat du vote : OUI à l'unanimité

7. Elections et/ou réélections statutaires

- a) Conseil de Copropriété :

Cette année, Madame et Monsieur sont sortants et rééligibles. Tous deux acceptent de poursuivre leur mission au sein du conseil de copropriété.

Résultat du vote pour la réélection de Madame :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

OUI : 60.233 quotités
NON :
ABSTENTION :

Résultat du vote pour la réélection de Monsieur WAHLE :

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.746 Q

OUI : 60.982 quotités
ABSTENTION :

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Monsieur accepte de poursuivre sa mission de commissaire aux comptes.

Quotités participant à la décision/dépense : 100.000 Q
Quotités présentes ou représentées votantes : 61.322 Q

Résultat du vote :


OUI : 61.012 quotités
ABSTENTION :

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h30.

Lecture du présent procès-verbal et des décisions de l'assemblée et signature de celui-ci.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les participants et le syndic.

10



Complexe KENNEDY
Rapport de gestion exercices
2019/2020 - 2020/2021 - 2021/2022

Madame, Monsieur,

Suite à l'absence d'assemblées en 2020 et 2021, résultant des conditions sanitaires, nous vous donnons, ci-après, lecture du rapport de gestion des 3 derniers exercices.

Le Conseil de Copropriété est composé de six membres :

Madame . Présidente

Messieurs

La PROVINCE actuellement représenté par Madame

Les faits marquants des trois derniers exercices sont les suivants :

1. CHARGES ET BUDGETS :

1) Charges communes :

Elles se sont élevées à :

Ex : 2019/2020 : 366.291,94€
Ex : 2020/2021 : 386.980,56€ (augmentation du poste conciergerie de 13.000€ et du poste assurance pour 6.000€)
Ex : 2021/2022 : 375.934,50€ (dépannage ascenseurs -7.000€, assurance -4.000€, entretien bâtiment +6.000€)

2) Charges de consommation (chauffage et eau) :

Ex : 2019/2020 : 180.017,94€
Gaz 88.491,04€ pour une consommation de 178.435m³, soit un prix moyen de 0,50€/m³
Eau : 57.612,14 pour une consommation de 9.999 m³, soit un prix moyen de 5,76€/m³

Ex : 2020/2021 : 160.736,02€
Gaz : 73.843,49€ pour une consommation de 179.378 m³, soit un prix moyen de 0,41€/m³
Eau : 59.580,78 pour une consommation de 10.270 m³, soit un prix moyen de 5,80€/m³

Ex : 2021/2022 : 177.649,77€
Gaz : 72.570,76 pour une consommation de 201.857 m³, soit un prix moyen de 0,36€/m³
Eau : 62.614,23 pour une consommation de 10.042 m³, soit un prix moyen de 6,24€/m³

Au total, les charges se sont élevées à :

2019/2020 : 546.309,88€
2020/2021 : 547.716,58€
2021/2022 : 553.384,22€

pour un budget identique depuis 2019 de 568.000€.

3) Fonds de réserve

Au 01/04/2019, le fonds s'élevait à 593.161,08€
Au 01/04/2022, le fonds s'élève à 504.204,50€

Les principaux prélèvements des trois derniers exercices ont été les suivants :

- Rénovation chauffage : 138.104,00€
- Armoires et éclairages secours : 20.790,00€
- Modernisation ascenseurs : 106.406,00€
- Rénovation conciergerie : 10.570,00€

4) Budget du fonds de roulement de l'exercice 2022/2023 :

La maîtrise des dépenses communes ainsi que leur stabilité, nous permettent de vous proposer au cours de l'assemblée le maintien d'un budget pratiquement identique à celui qui datait de 2019 (390.000€ au lieu de 388.000€).

Par contre, vu l'augmentation importante du coût de l'énergie, il est prudent de porter le budget du poste chauffage et eau à 260.000€ (au lieu de 180.000€ depuis 2019).

Le nouveau budget proposé s'élève à 650.000€ au lieu de 568.000€, soit 82.000€ de plus.

5) Apport au fonds de réserve :

Afin d'alimenter le fonds de réserve pour financer les travaux de rénovation du hall, de la mise en conformité des ascenseurs et de la mise en conformité incendie, il vous sera proposé de porter l'apport au fonds de réserve à 80.000€, soit un apport supplémentaire annuel de 10.000€.

Au total, les deux budgets (charges courantes et apport au fonds de réserve) s'élevaient pour 2022/2023 730.000€ (contre 638.000€ au cours des trois derniers budgets), soit une augmentation de 92.000€.

6) Retards de paiements :

A la clôture de fin mars 2022, les retards s'élevaient à 7.451,44€.
Au jour de l'assemblée, il y a 3 contentieux (retard de paiements) pour un total de 4.768,47€.

7) Energies :

Électricité :

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).

Gaz :

En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a explosé, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en a résulté une très importante économie pour la copropriété.

II. ASPECTS TECHNIQUES :

1) OBLIGATIONS LEGALES

Ces obligations sont traitées au point 3 a) de l'ordre du jour de la présente assemblée.

2) TRAVAUX REALISES EN COURS D'EXERCICE 2021/2022

- a) **Remplacement et réparation de tuyauteries**
Toutes tuyauteries confondues, des travaux de réparation et remplacement ont été effectués pour un Import TVA.C. : 2.324,58€.
- b) **Bac résolvateur**
L'entretien des bacs récolleur a été effectué.
Import TVA.C. : 2.999€
- c) **Curage des décharges**
Les colonnes E-F-G- ont été curées en 2019
Les colonnes C-D ont été curées en 2021
Les colonnes A, B ont été curées début 2022.
Les prochaine colonnes prévues second semestre 2022) sont H-I-I
Import TTC : 14.810,20€
- d) **Pneumatex**
Un Pneumatex a dû être remplacé
Import TTC : 9.232,31€
- e) **Adoucisseur**
Un adoucisseur du 13^{ème} étage a été remplacé
Import TTC : 4.683,08€
- f) **Conformité électrique**
Des travaux de mise en conformité électrique ont été réalisés
Import TTC : 12.243€
- g) **Arcenseur**
Les travaux de modernisation des installations sont terminés
Import TTC de l'exercice: 23.848,77€
- h) **Rénovation des conciergeries**
Les peintures de la conciergerie de Madame a été réfectionnées
Import TTC : 4.905,68 €
L'installation d'une cuisine équipée a été effectuée

Import TTC : 5.593,45€

Concernant la conciergerie de Madame des meubles de cuisine de remplacement a été installés

Import TTC: 1.217,46€

i) **Mise en sécurité des bétons**

27 colonnes sur terrasse ont dû être mises en sécurité

Import TTC : 16.928,20€

j) **Sinistre Inondations des 14 et 15 juillet 2021**

Un total de 178.878,37€ hiva de débours a pu être obtenu, en ce compris une somme de 150.500€ pour les parties privées.

Proposition sera faite à l'assemblée de rembourser les propriétaires.

3) **TRAVAUX COMMANDES**

Rénovation des halls d'entrée

Après réunion du 3 décembre 2020 avec le conseil de copropriété pour validation des choix et propositions de parachevements, les travaux de remplacement des châssis ont été commandés.

Import TTC: 71.945,57€

Outre cette somme déjà engagée, il resterait une somme totale de 67.938,20€ Ivac pour finaliser la rénovation des halls, en ce compris les honoraires de l'architecte à 5% du montant du chantier, soit 7.552,85€ Ivac.

4) **TRAVAUX ACTUELLEMENT A L'ETUDE**

1. **Conformité incendie**

Suivant le nouveau rapport de mise en conformité incendie de l'immeuble, des travaux doivent être réalisés, suivants les prix obtenus actuellement, ceux-ci s'élevaient à 253.233€ ttc y compris le remplacement des portillons et grilles de ventilation se trouvant dans les appartements (honoraires de l'architecte compris - 5% du chantier).
Décision et financement soumis à l'assemblée.

2. **Parvis et abords :**

Lors des interventions d'avril 2020, suite à la rupture des canalisations d'égouts au niveau sous-terrain, sortie au droit du Cheese Burger et de la rampe des Prémontés, il a été constaté des fissures importantes dans le muret de soutènement des emplacements de parking de la province.

Au fil des mois, le phénomène s'est aggravé.

Un entrepreneur chargé des travaux d'égouttage a eu de forts soupçons sur un écoulement en amont, du côté carrefour, rampe Hoegarden.

La CILE a été convoquée et, après vérification, celle-ci n'a pas établi de lien de cause à effet malgré une fuite constatée.

Malheureusement, le phénomène s'aggrave encore. Il y aurait donc lieu de prolonger l'analyse.

La société a reçu mission d'effectuer des sondages en profondeur pour analyser des solutions structurelles à mettre en œuvre.

3. Façade :

- a. **Colonnes de tuyaux de descente**
Suite au peignage effectué en 2021, des dégradations générales des bétons des colonnettes qui renferment les tuyauteries de descente (où devaient renfermer les tuyaux de descente) de toutes les terrasses sont constatées.
Certaines ont été sécurisées.

L'architecte propose de lier le relevé systématique des dégradations des bétons des terrasses et sécurisation éventuelle des garde-corps à une visite des appartements.
Ce point est porté à l'ordre du jour de l'assemblée.

- b. **Parément rive Ilot Croisiers :**
Suite à la dégradation des bétons, une intervention sera proposée à l'assemblée via un seul exécutant pour la partie copropriété et pour la partie privative Province.

Tels ont été les faits marquants que nous soumettons à votre approbation.



c) Mandat à octroyer au syndic pour tenir à jour le DIU

Les propriétaires donnent mandat au syndic pour détenir et tenir à jour le DIU de la copropriété.

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	35.736		546

Nom(s) des « Abstention » : Mme Yans 174 Quartiers

d) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte

(Art. 577-8 § 4 - 18°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de missionner l'architecte

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.282		

4. Annulation des comptes et bilan de l'exercice 2019/2020, 2020/2021 et 2021/2022 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (100.000 Q concernées)

(Art. 577-8§4-17°)

Comme détaillé ci-dessus dans le rapport de gestion, les charges de l'exercice 2021/2022 qui se sont élevées à 553.584,22€, sont comparées aux dépenses des deux exercices précédents.

Le capital de la copropriété se compose de :

- Apport initial : 95.393,89€
- Fonds de réserve : 504.204,50€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Les dossiers contentieux, à la clôture, étaient au nombre de 2 et il n'y a pas de sinistre commun.

M. le commissaire aux comptes, a confirmé le 27 avril 2022, avoir procédé à la vérification des comptes et déclare n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
35.910	35.456		454

Nom(s) des « Abstention » : Indivision Bravie-Renard 454 Quartiers

5. Décharge (100 000 Q concernées)

L'Assemblée décharge :

Le syndic

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	35.686		596

Nom(s) des « Abstention » :

Le commissaire aux comptes

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.282		

Le conseil de copropriété

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.108		174

Nom(s) des « Abstention » :

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Mise en conformité incendie (105.964 Q concernées)

- Parties communes :

Comme dans la plupart des immeubles, les pompiers visitent périodiquement les résidences et émettent les nouvelles exigences à respecter en matière de protection incendie.

Sur base de ces prescriptions, le dossier a été confié à Monsieur l'architecte

Le coût des travaux s'élève, honoraires et tva comprise à 253.233€ (hors indexation).

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

Q. Propriétaires/Responsables	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
32.538	32.538		

- Parties privatives :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : pour les studios des 25 et 26^{ème} étages : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

Ci-dessous, les coordonnées de plusieurs organismes de contrôle pour attester de la mise en conformité des installations :

- Organismes de contrôle :
 - VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLoux
 - 081/43.26.11 – buildingsouth@vincotte.be
 - SOCOTEC : Z.I. des Cahottes, rue des Sematilles 14/4 à 4400 FLEMALLI:
 - 04/234.17.00 – inspection.belgium@socotec.com
 - BIV : quai Mativa 37, 4020 TIEGE
 - 04/253.19.72 – biv.liege@bivcontrol.be
 - CERTIGREEN : Rue de la Vaqueée 170, 4100 SERAING
 - 04/388.12.94 - info@certigreen.be

b) Parvis : zone côté gauche : mandat au Conseil de Copropriété et au syndic de procéder aux travaux de réfection en fonction des résultats des sondages commandés
(100.000 Q concernés)

Le syndic et Monsieur l'architecte exposent aux propriétaires le problème relatif au parvis

Proposition est faite aux propriétaires de reconstruire le mur qui avait dû être démonté sur base de devis à établir.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.282		

c) Terrasses : autorisation à donner au Conseil de Copropriété et au syndic de procéder aux mesures de sécurisation suite à l'inspection des terrasses (bétons, colonnes, fixation des garde-corps)
(100.000 Q concernés)

Après présentation de la problématique, l'assemblée décide ce qui suit :

Une visite de tous les appartements sera organisée en vue de déterminer avec précisions les travaux à réaliser.

L'architecte et le syndic sont mandatés pour faire procéder aux interventions urgentes

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble »

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.108		174

d) Ilot côté Croisiers : décision relative à la dégradation des bétons
(100.000 Q concernés)

Après présentation du dossier à l'étude, l'assemblée décide ce qui suit :
L'architecte et le syndic sont mandatés pour faire effectuer les travaux de reconstruction suivant devis présentant le meilleur rapport qualité/prix.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	35.981		301

Nom(s) des « Abstention » :

e) Réfection du hall d'entrée : décision quant à l'augmentation du budget à 132.330,00 € TVAC (hors honoraires d'architecte)
(103.964 Q concernés)

La décision de rénovation du hall d'entrée avait précédemment été décidée mais pour un budget moindre.

Monsieur l'architecte expose aux propriétaires avoir constaté la nécessité d'ajouter aux travaux initialement prévus le remplacement de certaines portes d'entrées en fin de vie et avoir fait choix, en accord avec le conseil de copropriété, de portes coulissantes au lieu de portes battantes.

Ceci porte l'estimation du budget total à 132.330€ tvac.

Financement : imputation au fonds de réserve « Immeuble ».

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
32.538	29.660	2.878	

Nom(s) des votants « contre » :

L'augmentation de budget est acceptée.

7. Fixation des budgets de l'exercice 2022/2023

a) Fonds règlement (charges courantes) :

(100.000 Q concernés)

expose aux propriétaires avoir proposé, dans la convocation de l'assemblée de juin 2022, d'augmenter le budget de 32.000€ (pour le porter à 600.000€) afin de couvrir l'augmentation du prix du gaz pour le 1^{er} trimestre 2023 (4^{ème} et dernier trimestre de l'exercice comptable).

Toutefois, au vu des dernières augmentations du prix du gaz, proposition est faite à l'assemblée de porter le budget à 650.000€, soit 82.000€ d'augmentation.

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	35.736	546	

Nom(s) des « contre » :

b) Fonds de réserve « immeuble » :

(52.800 Q concernés)

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 80.000 €

Opérations proposées	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
15.894	15.720	174	

Nom(s) des votants « contre » :

c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve de l'immeuble, dès le début de l'exercice suivant : (52.800 Q concernés)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au fonds de réserve « immeuble » dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

Q présents/représentés	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
15.732	15.558	174	

Nom(s) des votants « contre » :

8. Proposition de rembourser à chaque propriétaire les indemnités inondations perçues (51.614 Q concernés)

Les propriétaires décident que l'indemnité perçue pour les portes de caves privées (150.500€) soit remboursée à chaque propriétaire de cave.

Q présents/représentés	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
15.732	15.732		

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété : (100.000 Q concernés)

L'Assemblée décide de prolonger le mandat des membres actuels, à savoir :
Madame en qualité de présidente.

Madame en qualité d'assesseurs.
la Province représentée par

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présents/représentés	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.108		174

Nom(s) des « Abstention » :

b) Commissaire aux comptes : (100.000 Q concernés)

M. , accepte de prolonger sa mission.

Q présents/représentés	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	36.282		

c) Syndic (100.000 Q concernés)

La s.a. ADK SYNDIC est réélu(e) moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de deux ans, soit jusqu'à l'assemblée 2024.

Q présents/représentés	En accord avec la décision	Contre la décision	Abstention
36.282	35.686		596

Nom(s) des « Abstention » :

10. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locaux ainsi que, de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Un propriétaire suggère de maintenir un éclairage permanent dans les cages d'escaliers, ce qui implique de remplacer l'éclairage actuel par un éclairage de type LedS consommant peu.

Cette suggestion sera examinée par le conseil de copropriété.

c) Un propriétaire informe l'assemblée avoir constaté la présence de plusieurs punaises de lit à son appartement.

Il a fait procéder pour le moment à une désinfection par une société spécialisée.

En fonction des constatations futures quant à la présence ou non de punaises à l'immeuble, décision pourra être prise de faire procéder à la désinfection de l'immeuble.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h00.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 27-04-2023, répertoire 3367

Rôle(s): 63 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le huit mai deux mille vingt-trois

(08-05-2023)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 7147

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-3367-LIEGE1_AA

Annexe à l'acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 27-04-2023, répertoire 3367

Rôle(s): 38 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le huit mai deux mille vingt-trois

(08-05-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 1559

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-3367-LIEGE1_AA
Annexe à l'acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 27-04-2023, répertoire 3367

Rôle(s): 38 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le huit mai deux mille vingt-trois
(08-05-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 1559

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-3367-LIEGE1_AA
Annexe à l'acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 27-04-2023, répertoire 3367

Rôle(s): 38 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 1 le huit mai deux mille vingt-trois
(08-05-2023)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 1559

Droits perçus: (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Adeline BRULL à Liège le 27-04-2023, répertoire 3367

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE I
Le cinq mai deux mille vingt-trois (05-05-2023)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire	€ 240,00
Total	€ 240,00

Ref : 35-T-05/05/2023-03290

Le conservateur des hypothèques

--
--