

Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux

Centre John Kennedy

à LIÈGE

Rues André Dumont et des Croisiers et quai Paul Van Hoegaerden

Acte de Base

et

Règlement général de Copropriété

mis à jour suivant les modifications apportées par les décisions consignées dans les documents cités ci-après et dont le numéro de référence figure au début des «nouveaux textes» placés entre guillemets.

1. — Modificatif du 10 septembre 1970 (acte notarié)
2. — P.V. de l'Assemblée Générale du 14 octobre 1971
3. — P.V. de l'Assemblée Générale du 23 mai 1977
4. — P.V. de l'Assemblée Générale du 14 mai 1979
5. — P.V. de l'Assemblée Générale du 5 mai 1980
6. — P.V. de l'Assemblée Générale du 4 mai 1981.

Etudes des Notaires

Me Albert JEGHERS, Mont Saint-Martin, 17-19, Liège (détenteur de la minute de l'acte).
Me Pierre BRAAS, Boulevard de la Sauvenière, 108, Liège.

Promoteur – Constructeur

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

Texte initial: 15 juin 1968

Réédition (mise à jour): 1^{er} trimestre 1982.

Acte de base

Ajouter page 8 :

CHAPITRE III. — AUTORISATION DE BATIR — PLANS
lire : CHAPITRE II. — AUTORISATION DE BATIR — PLANS

Ajouter page 3 :

Après 6. — P.V. de l'Assemblée Générale du 4 mai 1981
Ajouter 7. — P.V. de l'Assemblée Générale du 9 mai 1983

Page 16 entre le 4°) et 8. intercaler le texte suivant

SECTION G. — NIVEAU-TYPE DE LA PARTIE RESIDENTIELLE (Tour)
(Niveaux I à 24) (plans I17D et I38J)

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 ». (1)

Neuf appartements et studios sont prévus à chaque niveau et font l'objet de la description qui va suivre, le tout sous réserve des modifications qui pourraient survenir dans les dispositions de ceux-ci pour répondre aux convenances des amateurs ou par suite de la réunion de tout ou partie de plusieurs biens 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 VII 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 Hoegarden), 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 Hoegarden, salle de bains montée avec débarras-armoire ; une coursive le long des chambres 1 et 2 accessible par la chambre 1.

2. — Appartement B : d'une superficie d'environ cent vingt-six mètres carrés (façade vers le quai Paul Van Hoegarden 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 bains 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 Hoegarden), comprenant : hall avec armoire et water-closed, grand living en façade avec coin à dormir, salle de bains 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 Hoegarden), 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 bains montée, coursive accessible par la chambre à coucher.

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

« Le treizième étage ne comprend pas d'appartement ou studio F, par suite de l'existence d'une sous-station de chauffage ». (1)

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

Ajouter page 41 : ARTICLE : *Quotas et Majorités* :
lire : ARTICLE 1 : *Quotas et Majorités* :

Page 43 au paragraphe *h*) il fallait lire :

h) les canalisations principales de décharge, de chute, de descente et de ventilation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives ; les cheminées et gaines d'aération ; le tout, sauf si elles sont parties communes spéciales ;

Page 44 : art. 6, avant-dernier alinéa lire :

La réunion de biens privatifs appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au Chapitre III de l'Acte de Base - Section I-6.

Page 48 : art. 17 a) lire :

a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux appartements et studios, telles que décrites à l'article 5-2° du présent Règlement Général de Copropriété ;

Page 54 : art. 41, 3° al., texte à remplacer par :

« Tout compte doit se solder dans la (4) « quinzaine » de sa réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera, sans préjudice à l'exigibilité du principal, majoré au profit de la caisse commune, d'un intérêt proportionnel égal, par quinzaine de retard et chaque quinzaine commencée étant due en entier, à un vingt-quatrième du taux annuel appliqué par les banques, à la fin du trimestre concerné, aux soldes débiteurs en comptes à vue » (7).

Page 56 : art. 46, 3° texte à remplacer par :

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 au 1° » (7).

Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux

Centre John Kennedy

à LIÈGE

Rues André Dumont et des Croisiers et quai Paul Van Hoegarden

Errata et Addenda
à l'Acte de Base

Règlement général de Copropriété

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

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

A COMPARU:

La Société Anonyme «SOCIÉTÉ LIÉGOISE DE CONSTRUCTIONS-SOLICO» ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, numéro 19, Registre du Commerce de Liège, numéro 77.241.

Constituée par acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, Notaire à Liège, en date du vingt sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge des seize/dix-sept mai suivant, sous le numéro 11.965, et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié aux dites Annexes, le dix-sept même mois, numéro 22.331, et par Maître de NEUVILLE, Notaire à Liège, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, publié aux dites Annexes, le dix juillet suivant, sous le numéro 23.028.

Ici représentée, conformément à l'article 12 des statuts par:

1° Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur, demeurant à Angleur, route du Condroz, 151.

2° Monsieur Jean DEMARCHE, Administrateur-Délégué, demeurant à Angleur, route du Condroz, 600.

Ci-après dénommée «SOLICO».

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

CHAPITRE I. — EXPOSÉ — DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

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

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

SOLICO est propriétaire d'un ensemble de terrains sis à Liège, circonscrits par le quai Paul Van Hoegaerden, la rue André Dumont et la rue du Méry et adossés, vers la rue André Dumont et la place des Carmes, à des parcelles appartenant à la Ville de Liège et destinées à recevoir les bâtiments de la nouvelle Bibliothèque centrale; cet ensemble étant coupé par la rue des Croisiers.

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

Situation hypothécaire

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

B. DÉCLARATIONS D'INTENTION

I. — Sur la surface de tous ces terrains et dans le cadre de l'aménagement et de la rénovation du quartier André Dumont (plan particulier d'aménagement numéro 44^{ter} dressé par la Ville de Liège et autorisé par Arrêté Royal du vingt cinq août mil neuf cent soixante-sept), SOLICO a formé le projet d'ériger divers immeubles dérivant d'une conception architecturale et urbanistique structurée et constituant avec la nouvelle Bibliothèque centrale de la Ville, l'ENSEMBLE CULTUREL ET RÉSIDENTIEL DES CHIROUX.

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

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

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

Le «CENTRE JOHN KENNEDY» comprendra un immeuble-tour de vingt-quatre étages (1) «à front de bâtisse et, en outre, deux étages en retrait construits entre les locaux techniques», élevé au-dessus d'une vaste toiture-terrace couvrant une base triangulaire de deux étages sur un rez-de-chaussée et un sous-sol. Cet important ensemble est réservé, pour les parties sous la dalle ou au niveau de celle-ci, à des garages, caves, magasins, bureaux ou locaux à usage administratif ou culturel et, pour la tour, à des appartements et studios à usage résidentiel, les deux niveaux inférieurs pouvant toutefois être utilisés à titre professionnel; le tout, outre toutes parties communes.

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

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

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

CHAPITRE III. — AUTORISATION DE BATIR — PLANS

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

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

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

I. — *Partie inférieure à la dalle triangulaire:*

— plan du niveau du sous-sol général (numéro 128 L);

— plan du niveau intermédiaire entre sous-sol et rez-de-chaussée (ce petit plan est repris en annexe sur le suivant);

— plan du niveau du rez-de-chaussée côté rue des Croisiers, mais constituant un autre sous-sol côté Pont Kennedy (numéro 129R);

— plan du niveau du rez-de-chaussée côté Pont Kennedy mais constituant le premier étage côté rue des Croisiers (numéro 130 A et 19 A);

— plan du niveau du premier étage côté Pont Kennedy mais constituant le second étage côté rue des Croisiers (numéro 131 et 20 A).

II. — *Dalle triangulaire:*

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

III. *Partie supérieure à la dalle:*

— plan de l'étage-type à usage d'appartements et studios (numéro 117 D) et plan spécial du treizième étage (numéro 138 J);

— plan de la toiture (numéro 143 A).

IV. *Plans divers* (façades et coupes) (n° 136 B, 145 A et 146 A)

CHAPITRE III. — DESCRIPTION DU COMPLEXE

1. — REMARQUES PRÉLIMINAIRES IMPORTANTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. — DIVISION EN ENTITÉS DISTINCTES

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

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

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

3. — DIVISION EN PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES

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

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

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

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

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

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

SECTION A. — NIVEAU DU SOUS-SOL INFÉRIEUR (plan 128L) (niveau -2)

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

La cave avec tanks à mazout, ventilation spéciale et trou d'homme pour y accéder; la cave pour la cabine à haute tension et le local adjacent avec compteurs électriques principaux; puisards, les couloirs, dégagements et accès; les canalisations principales de mazout avec l'appareillage nécessaire, les colonnes principales, gaines, ventilations et conduits divers; les deux caves réservées aux conciergeries; les soupiraux destinés à la ventilation de l'ensemble du sous-sol même s'ils se trouvent dans la paroi de certains biens privatifs; (1) «une cave électricité (ancienne cave X)».

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 (1) «Par suite de l'affectation de l'emplacement pour garage n° 6 (qui faisait partie du double emplacement 6/7) à l'installation du groupe électrogène, un statut spécial sera repris ci-après au Chapitre IV. — Section B — Servitudes Conventionnelles. Ce local constituera un lot privé, restant attaché à l'entité «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 conseil de gérance pourra déterminer dans quelle mesure les propriétaires de garages devront intervenir dans les frais d'entretien et d'utilisation des escaliers principaux et des ascenseurs.

IIIbis: (supprimé) (1).

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

(1) b) «neuf» (1) caves destinées à certains magasins du rez-de-chaussée «et une cave (ancienne cave n° 12) rattachée aux biens de la Province de Liège» (1) et y reliées chacune par un escalier indépendant, mais n'ayant pas de communication avec le restant du sous-sol (liseré violet «et liseré rouge» au plan) (1), à 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: (1) «Province de Liège» d'une superficie d'environ vingt-sept mètres carrés.

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

2° Au niveau inférieur de un mètre quarante centimètres par rapport à la rue des Croisiers:
— vingt-«six» (1) emplacements pour voitures (sous teinte grise au plan) numérotés 1 à 27 (1) «(le numéro 6 n'existant plus et étant devenu partie commune spéciale aux appartements et studios comme dit ci-avant)», un emplacement étant prévu pour deux voitures et portant en conséquence un double numéro: 15 et 16.

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

3° (supprimé) (1).

SECTION B. — NIVEAU INTERMÉDIAIRE ENTRE SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSÉE (plan 129 R)

Ce niveau, de peu de superficie, est circonscrit au plan par des liserés jaune, violet et vert et se situe à mi-hauteur entre le sous-sol prédécrit et le rez-de-chaussée, constituant une sorte d'entresol. Les caves privatives numéros 17 B (partie) - 17 C - 17 D - 16 A - 16 B - 16 C - 16 D - 15 D - 15 C - 24 B - 24 C - 24 A - 23 D - 23 C - 23 B - 23 A - 22 D - 22 C et 22 B (partie) pourraient avoir une plus grande hauteur que les autres, ce supplément de hauteur étant pris dans le niveau intermédiaire.

Celui-ci comprend:

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

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

II. — *Partie Privative* (liseré violet au plan):

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

SECTION C. — NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (Niveau - 1)
(côté rue des Croisiers) (et sous-sol supérieur côté Pont Kennedy)
(Plan numéro 129 R)

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

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

«Le Province de Liège disposera de ses installations privées de chauffage central, de ses entrées, ascenseurs et monte-charge privés; elle ne participera donc pas dans les frais de chauffage, d'eau chaude, d'ascenseurs et caetera... des autres entités du Complexe et ne pourra non plus bénéficier de ces services ni pénétrer dans ses locaux par les accès du Complexe réservés aux autres propriétaires ou occupants. Il y aura indépendance totale de la Province de Liège quant à ce qui précède» (1) (6).

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

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

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

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

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

IIIbis: (supprimé) (1)

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. (1)

abis) *magasin numéro 1bis* 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». (1)

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». (1)

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

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

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

g) *magasin numéro 6*, à front de la rue des Croisiers, entre les magasins numéros 5 et 7, avec water-closed et escalier intérieur de 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 au sol 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 au sol 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.

(1) «*Remarque*: la superficie des locaux dénommés cabinet médical étant réduite par rapport à celle indiquée, 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 mètres carrés, dont la destination reste à préciser et qui, quoique considéré comme privatif, ne disposera d'aucune quotité dans les parties communes parce qu'assimilé à une cave, le conseil de gérance devant déterminer éventuellement la quote-part d'intervention de son propriétaire dans les charges communes.

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

3° CAVE:

«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 privatif ou de l'affecter aux parties ou services communs».

(1).

N.B.: Cette cave ainsi que le local cité au 2° C ci-dessus ont été affectés aux parties communes générales.

4° GARAGES: (teinte grise au plan):

— *dix-huit emplacements* pour voitures numérotés de 1 à 18, «le local de réserve indiqué au plan primitif étant rattaché au magasin numéro 1.» (1).

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

5° (supprimé) (1)

SECTION D. — NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (Côté Pont Kennedy)
(Niveau 0) (et premier étage côté rue des Croisiers) - (plans numéros 130 A et 19 A nouveau)

I. — *Parties Communes Générales*: (teinte grise au plan numéro 19 A) (1)

Le parvis extérieur «sauf les parties cédées à la Province de Liège» (1) 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 (1), «gaines, ventilations» et appareillages à l'usage du complexe en général.

(1) «Le parvis», partie commune générale est grevée de la servitude d'accès à la passerelle piétonnière dépendant du Domaine public.

II. — *Parties Communes spéciales aux appartements et studios*: (1) «(teintes grises au plan 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»; (1) les deux cages d'escalier avec les escaliers, leurs paliers et portes; les deux cages d'ascenseurs avec les 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». (1)

III. — (supprimé) (1).

IV. — *Parties Privatives*: «(teintes bleue, orange, verte, violette et blanche au plan numéro 19 A)» (1)

1° *Ensemble de locaux à usage de bureaux, magasins ou à destination culturelle*

D'une superficie d'environ deux mille septante et un mètres carrés, avec façades rue des Croisiers, quai Paul Van Hoegaerden et rue André Dumont (liseré rouge au plan).

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

N.B.: 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, initialement 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». (1).

3° *Surface réservée à SOLICO* (liseré bleu au plan):

«SOLICO a vendu, à titre privatif, à la Province de Liège, la surface d'une contenance d'environ cent onze mètres carrés, se trouvant sur le parvis de la Résidence et liserée de bleu au plan annexé à l'Acte de Base, à la Province de Liège qui en sera propriétaire 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». (1)

SECTION E. — NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE (CÔTÉ PONT KENNEDY)
(Niveau P) (et second étage côté rue des Croisiers) - (Plans 131 et 20 A)

I. — *Parties Communes Spéciales aux appartements et studios*: (teintées en gris au plan 19 A) (1):

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. — (supprimé) (1).

III. — *Parties Privatives:*

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

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

SECTION F. — NIVEAU DE LA TOITURE-TERRASSE (plan 132 A et 21 A) (Niveau S)

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

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

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

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

III. — (supprimé). (1)

IV. — *Parties Privatives:*

Seront privatives:

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

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

2° 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, à aménager, parachever et équiper suivant convenances de l'acquéreur; on y aura accès soit par les constructions éventuellement érigées sur la toiture-terrasse, soit par la cage des ascenseurs et escaliers située vers le pont Kennedy, soit par les deux.

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

«A noter cependant: (1).

1°) La zone de constructions sur la terrasse-toiture est définitivement fixée et ne pourra plus être agrandie à l'avenir.

2°) La partie non construite de la terrasse-toiture sera privative à la Province de Liège qui aura à l'entretenir et la garnir selon ce qui est dit à l'article 9 du Règlement général de Copropriété.

3°) L'emplacement des deux conciergeries (parties communes générales au complexe) 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 bains montée, deux chambres à coucher.

4°) Sur le plan du 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)».

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 bains montée, la chambre I avec coursive accessible.

«*Remarque*: Par suite de l'existence d'une sous-station de chauffage au treizième étage, l'appartement H de ce niveau est d'une composition spéciale et d'une superficie d'environ cent vingt-neuf mètres carrés; il comprend: hall avec deux débarras et dégagement avec water-closed (contenant un lave-mains); living d'angle avec terrasse accessible, vers la rue des Croisiers; cuisine équipée avec terrasse accessible; dégagement de nuit avec deux chambres à coucher en façade rue André Dumont et accès à une coursive; salle de bains montée». (1)

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 bains montée avec water-closed fermé.

(1) «SECTION GBIS — 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 ci-annexés:

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

I. — *Des parties communes générales au complexe* (liseré jaune au plan), étant:

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* (liseré orange au plan), étant:

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:

a) 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;

b) 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 situées dans les blocs techniques dont il est séparé par des portes coupe-feu.

III. — *Des parties privatives* (liseré vert au plan), à 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 bains 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 bains montée avec water-closet, 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* (liseré orange au plan), étant:

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:

a) 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;

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

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

II. — *Des parties privatives* (liseré vert au plan), savoir:

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

1. 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.

2. 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 19 du Règlement général de Copropriété) où ces frais sont relatifs au chauffage des parties communes.

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

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

C. — *Étage Technique*

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

(1) «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 liseré jaune au plan 153 A et a fait l'objet d'une description à la Section Gbis — A — I ci-avant.

II. — *Toiture couvrant le bloc des studios des vingt-cinquième et vingt-sixième étages* (liseré 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* (liseré jaune au plan 157):

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

SECTION I — REMARQUES DIVERSES CONCERNANT LE CHAPITRE III

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

2. — En principe, une cave sera rattachée à chaque appartement ou studio, mais SOLICO se réserve le droit de ne pas en attribuer à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs au même bien privatif ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs. Aucune quotité particulière dans la copropriété n'étant attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de cave à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

3. — Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire, celles qui sont prévues théoriquement par le Constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

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

4. — La construction du «CENTRE JOHN KENNEDY» est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, dressé par Messieurs les Architectes Jean POSKIN et Henri BONHOMME, de Liège, en vue de la vente des biens privatifs.

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

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

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

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

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

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

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

6. — RÉUNIONS DE BIENS PRIVATIFS:

La réunion d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par le constructeur jusqu'à agrément 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 les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par le constructeur ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilité soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration.

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

8. — PROTECTION CONTRE L'INCENDIE:

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

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

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

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

d) des dispositifs d'alarme sont prévus.

9. — ÉTAGES OU CONSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES:

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV. — DIVISION DU COMPLEXE

SECTION I. — DIVISION EN ENTITÉS DISTINCTES

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

Le présent chapitre a pour objet la division du complexe:

1° en diverses entités, lesquelles comprendront chacune, comme accessoire indispensable des fonds distincts qui la composent, une quotité dans la copropriété du terrain d'assise et des parties communes générales;

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

1. — *Division en Entités Distinctes:*

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

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

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

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

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

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

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 (1) «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.

Remarques:

a) La division, faite ci-après, de la copropriété générale entre les diverses entités, est faite de manière définitive et irrévocable; mais la répartition de la quote-part de chaque entité entre les propriétés privées la constituant, est établie ci-dessous à titre exemplatif et pourra subir

des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de SOLICO, soit, dès réunion de la première Assemblée Générale des Copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION III. — PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES AU COMPLEXE

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

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

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

La répartition entre les entités est fait comme il suit:

1. — entités garages: trois mille/cent millièmes	3.000/100.000
2. — entité magasins: (1) «onze mille deux cent nonante et un» (NB. 15.000 - 573 et 3.136 devenus Province)/cent millièmes	11.291/100.000
3. — entité bureaux, commerces ou à usage culturel (avec ses extensions éventuelles): (1) «trente-deux mille neuf cent neuf/cent millièmes (NB. 29.200 + 573 et 3.136 de magasins)	32.909/100.000
4. — entité appartements et studios: cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes	52.800/100.000
Total: cent mille/cent millièmes	100.000/100.000

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

a) à la surface réservée à SOLICO sur le parvis du Centre avec les Constructions à y ériger éventuellement (Chapitre III - Section D - IV - 3°), soit cent/cent millièmes.

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

II. — Répartition au sein de chaque entité:

Sous le bénéfice des stipulations contenues au présent Chapitre - Section I - dans son paragraphe «Remarques», la quote-part des parties communes générales affectées à chaque entité ou sous-indivision est répartie comme il suit à l'intérieur de chacune d'elles.

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

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

a) *Sous-sol (côtés 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
— (1) «local 6»: cinquante-cinq/cent millièmes	55/100.000
— (1) «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 (NB)
— garage 19/20: cent septante-huit/cent millièmes (chacun 89)	178/100.000 (NB)
— garage 21: soixante-cinq/cent millièmes	65/100.000
— garage 22: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 23: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 24: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 25: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 26: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 27: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— soit: mille sept cent douze/cent millièmes	1.712/100.000

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

— garage 1: soixante/cent millièmes	60/100.000
— garage 2: soixante/cent millièmes	60/100.000
— atelier ou dépôt: cent vingt-sept/cent millièmes	127/100.000
— garage 3: soixante/cent millièmes	60/100.000
— garage 4: soixante/cent millièmes	60/100.000
— garage 5: soixante-trois/cent millièmes	63/100.000
— garage 6: soixante-trois/cent millièmes	63/100.000
— garage 7: septante/cent millièmes	70/100.000
— garage 8: cent vingt-deux/cent millièmes	122/100.000
— garage 9: quatre-vingts/cent millièmes	80/100.000 (NB)
— (1) «garage 10»: septante-neuf/cent millièmes	79/100.000 (NB)
— (1) «garage 11»: quatre-vingts/cent millièmes	80/100.000 (NB)
— garage 12: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 13: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 14: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000

— garage 15: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 16: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 17: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— garage 18: cinquante-deux/cent millièmes	52/100.000
— Total égal: trois mille/cent millièmes	3.000/100.000

N.B.: Ces quotités diffèrent de celles indiquées à l'Acte de Base et au modificatif: 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 des parties communes générales:

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

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

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

— magasin numéro 1 avec sa vaste cave: (1) trois mille six cent septante-huit/cent millièmes	3.678/100.000
— (1) «magasin numéro 1bis, sans cave: trois cent dix-sept/cent millièmes»	317/100.000
— magasin numéro 2 avec cave: six cent septante/cent millièmes	670/100.000
— magasin numéro 12 avec cave: cinq cent septante-trois/cent millièmes	573/100.000
(N.B.: devenu local bibliobus Province)	
— 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 (1) «quarante-huit»/cent millièmes	548/100.000

b) magasins au niveau du rez-de-chaussée: (côtés 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
— (1) «Tous ces magasins font parties des biens acquis par la Province de Liège avec les 3.136/cent millièmes y affectés»	
— soit quinze mille/cent millièmes	15.000/100.000

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

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

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

- a) cent/cent millièmes pour la surface réservée à SOLICO sur le parvis du Centre;
- b) quatre cents/cent millièmes pour le local à construire au-dessus de l'entrée principale.

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

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

— appartement A: trois cent septante-deux/cent millièmes	372/100.000
— appartement B: trois cent septante-deux/cent millièmes	372/100.000
— studio C: cent soixante-neuf/cent millièmes	169/100.000
— studio D: cent septante et un/cent millièmes	171/100.000
— appartement E: deux cent vingt-quatre/cent millièmes	224/100.000
— appartement F: deux cent vingt et un/cent millièmes	221/100.000
— studio G: cent quarante-quatre/cent millièmes	144/100.000
— appartement H: trois cent dix/cent millièmes	310/100.000
— appartement H spécial du treizième 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 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
h) que le niveau du treizième étage amputé de l'appartement (studio) F mais dont l'appartement H spécial est agrandi, possède: deux mille trois/cent millièmes	2.003/100.000
c) que les niveaux des vingt-cinquième et vingt-sixième étages possèdent respectivement six cent soixante et un/cent millièmes et cinq cent vingt-cinq/cent millièmes soit en tout: mille cent quatre vingt-six/cent millièmes	1.186/100.000
Total général: cinquante-deux mille huit cents/cent millièmes	52.800/100.000

SECTION IV. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES AUX GARAGES

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

Elles sont décrites au chapitre III, section A et section C.

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

1° 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
(1) «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 (NB)
numéro 19-20: deux cent nonante-six/cinq millièmes (chacun 148)	296/5.000 (NB)
numéro 21: cent onze/cinq millièmes	111/5.000
numéro 22: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 23: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 24: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 25: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 26: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000
numéro 27: quatre vingt-huit/cinq millièmes	88/5.000

2° REZ-DE-CHAUSSÉE

numéro 1: nonante-huit/cent millièmes	98/5.000
numéro 2: nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
Dépôt-Atelier: deux cent douze/cinq millièmes	212/5.000
numéro 3: nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 4: nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 5: nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 6: nonante-huit/cinq millièmes	98/5.000
numéro 7: cent et seize/cinq millièmes	116/5.000
numéro 8: deux cent un/cinq millièmes	201/5.000
numéro 9: cent trente-trois/cinq millièmes	133/5.000 (NB)

(1) «numéro 10: cent trente-trois/cinq millièmes»	133/5.000 (NB)
numéro 11: cent trente-trois/cinq millièmes	133/5.000 (NB)
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

NB. Ces quotités diffèrent de celles indiquées à l'Acte de Base et au modificatif: elles résultent des superficies réelles attribuées lors du marquage au sol de ces emplacements.

SECTION V. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES
AUX APPARTEMENTS ET STUDIOS

(3) «Les 100.000 quotités spéciales de l'entité Appartements et Studios sont transformées en 100.964^e et les 964 parts supplémentaires ainsi créées sont attribuées aux locaux de la Province de Liège, situés en façade au niveau de la toiture-terrasse, dénommés aux plans — bureaux des inspecteurs — qui participeront dorénavant aux charges communes spéciales de l'entité résidentielle.

En contrepartie, la Province de Liège jouira, 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 (3) «100.964/100.964^e».

Elles ont été décrites au Chapitre III — Sections A, C, D, E, F, G, (1) «Gbis et H».

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

— appartement A: sept cent et quatre (3) «100.964 ^e »	704/100.964	
soit pour vingt-quatre appartements A: seize mille huit cent nonante-six/(3) «100.964 ^e »		16.896/100.964
— appartement B: sept cent et quatre (3) «100.964 ^e »	704/100.964	
soit pour vingt-quatre appartements B: seize mille huit cent nonante-six/(3) «100.964 ^e »		16.896/100.964
— studio C: trois cent vingt et un/(3) «100.964 ^e »	321/100.964	
soit pour vingt-quatre studios C: sept mille sept cent quatre/(3) «100.964 ^e »		7.704/100.964
— studio D: trois cent vingt-quatre/(3) «100.964 ^e »	324/100.964	
soit pour vingt-quatre studios D: sept mille sept cent septante-six/(3) «100.964 ^e »		7.776/100.964
— appartement E: quatre cent vingt-cinq/(3) «100.964 ^e »	425/100.964	
soit pour vingt-quatre appartements E: dix mille deux cents/(3) «100.964 ^e »		10.200/100.964
— appartement F (étages 1 à 12 et 14 à 24): quatre cent dix-neuf/(3) «100.964 ^e »	419/100.964	
soit pour vingt-trois appartements F: neuf mille six cent trente-sept/(3) «100.964 ^e »		9.637/100.964
— studio G: deux cent septante-quatre/(3) «100.964 ^e »	274/100.964	
soit pour vingt-quatre studios G: six mille cinq cent septante-six/(3) «100.964 ^e »		6.576/100.964
— appartement H: cinq cent quatre vingt-sept/(3) «100.964 ^e »	587/100.964	
soit pour vingt-trois appartements H: treize mille cinq cent et un/(3) «100.964 ^e »		13.501/100.964
— (1) «appartement H spécial» du 13 ^e étage: sept cent quatorze/(3) «100.964 ^e »		714/100.964

— studio I: trois cent trente/(3) «100.964 ^e »	330/100.964
soit pour vingt-quatre studios I: sept mille neuf cent vingt/(3) «100.964 ^e »	7.920/100.964
— (1) «studios du vingt-cinquième étage»	
— studio I: trois cent et deux/(3) «100.964 ^e »	302/100.964
— studio II: trois cent et deux/(3) «100.964 ^e »	302/100.964
— studio III: deux cent nonante-six/(3) «100.964 ^e »	296/100.964
— studio IV: trois cent et huit/(3) «100.964 ^e »	308/100.964
— studios du vingt-sixième étage:	
— studio V: deux cent quarante-deux/(3) «100.964 ^e »	242/100.964
— studio VI: deux cent quarante-deux/(3) «100.964 ^e »	242/100.964
— studio VII: deux cent quarante/(3) «100.964 ^e »	240/100.964
— studio VIII: deux cent quarante-huit/(3) «100.964 ^e »	248/100.964
Total général: cent mille (3) neuf cent soixante-quatre/«cent mille neuf cent soixante quatrièmes»	100.964/100.964

SECTION VI. — PARTIES SPÉCIALES ÉVENTUELLES

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

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

A. — Généralités:

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

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

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

1° Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.

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

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

En principe, le prix d'un bien privatif, comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des architectes et ingénieurs compris) du dit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement

des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvanté.

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

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

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

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

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

6° SOLICO s'engage dès maintenant, y obligeant ses héritiers, ayants droit et ayants cause à construire et parachever le «Centre John Kennedy» suivant les plans et cahier descriptif susvantés, de la manière suivante:

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

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

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

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

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

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

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

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

B. — Paiements:

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

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes som-

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

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

C. — Agréations:

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

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

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

2. — Quant à l'agréation des parties communes générales ou spéciales, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre les Architectes POSKIN et BONHOMME et SOLICO d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée ou du Centre John Kennedy, suivant le cas. La désignation de ces mandataires devra être portée à l'ordre du jour de la première assemblée générale (NB. Fait à l'assemblée générale du 3 mars 1971. L'agréation des parties communes a eu lieu le 30 avril 1971).

Il est précisé que l'agréation définitive sera acquise de plein droit à SOLICO à l'expiration des six mois suivant la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée ou du Centre suivant le cas.

L'utilisation et l'occupation des parties communes préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

3. — Après agréation définitive des parties privatives ou communes, SOLICO ne sera plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil.

La garantie des vices cachés prend cours à la date de l'agréation définitive. Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Remarques:

1° Ne pourront être considérées comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

2° Les peintures intérieures des biens privatifs doivent être envisagés par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiserie soient constatées après un laps de temps plus ou moins long.

Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et papiers peints) ne peut être mise à charge du constructeur, lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou occupants de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

D. — *Divers:*

1. — Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à charge des acquéreurs de biens privés.

2. — La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau, sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés; il en sera de même pour les raccordements.

3. — Sont à la charge de SOLICO, les frais de construction et d'aménagement des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux du Centre John Kennedy à l'eau alimentaire, au gaz, à l'électricité et des raccordements généraux éventuels (tubages) aux réseaux de distribution de radio et/ou de télévision.

4. — Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

CHAPITRE VI. — SERVITUDES CONVENTIONNELLES
OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE —
OBLIGATIONS DIVERSES

La réalisation par SOLICO de «L'ENSEMBLE CULTUREL ET RÉSIDENTIEL DES CHIROUX», dont fait partie le «Centre John Kennedy», est susceptible d'entraîner 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, seront constitutifs de servitudes du père de famille en exécution des articles 692 et suivants du Code Civil.

En outre, certaines servitudes conventionnelles sont créées par le présent acte de base, au bénéfice ou à la charge des dits blocs, entités ou biens privés et sont effectives par la division qui en résulte.

SECTION A. — SERVITUDES DU PÈRE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger notamment:

1° les servitudes de vues qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privé sur un autre;

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

3° l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eau pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc...

4° Et, en général, l'existence dans les parties communes spéciales et dans les biens privés de tous 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 privés.

Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

SECTION B. — SERVITUDES CONVENTIONNELLES

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

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

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

spéciales à la Tour Résidentielle mais sera grevée d'une servitude perpétuelle de passage pour piétons, au profit du Domaine public, auquel appartiendra la passerelle.

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

«Aux fins de permettre l'accès à cette passerelle, à travers l'entrée de la résidence et sur la partie de son parcours qui se situerait sur le fonds appartenant à SOLICO, il est créé par le présent acte, à charge de la dite résidence à construire par SOLICO et de la partie nécessaire à 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 à l'éclairage de la passerelle sur toute sa longueur et à prendre toutes mesures de sécurité nécessaires, notamment à l'égard de la résidence Kennedy et/ou de ses propriétaires et occupants de manière à dégager complètement pour l'avenir la responsabilité de SOLICO et de ceux-ci envers quiconque et à éviter tous dégâts pouvant être occasionnés à la résidence Kennedy et au complexe à ériger entre les rues des Croisiers et du Méry ou leurs dépendances».

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

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

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

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

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

7. — SOLICO 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 SOLICO pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

8. — Il est dès à présent prévu une servitude, par et sur les parties communes, générales ou spéciales, au profit de tout ou partie des locaux privatifs constituant l'entité «bureaux, commerces ou à destination culturelle», pour permettre le passage et l'accès à ces locaux de véhicules destinés à leur service.

L'assiette de cette servitude ainsi que ses modalités d'exercice seront déterminées limitativement dans l'acte de vente des biens de la dite entité qui en seront bénéficiaires.

9. — Dans l'hypothèse où tout ou partie de la terrasse-toiture constituerait une ou des propriétés privées, celles-ci seront grevées des servitudes nécessaires pour permettre l'accès à la dite terrasse-toiture en vue de son entretien ainsi que de l'entretien et du nettoyage des conduits, gaines, et autres parties ou appareillages communs qui s'y trouveraient.

En outre, le ou les propriétaires devront toujours permettre l'accès à la dite terrasse-toiture pour tous travaux d'entretien quelconque au Centre John Kennedy ainsi que pour permettre les emménagements ou déménagements au profit des biens privés du dit Centre.

10. — Le water-closed de service, dépendant des parties communes générales situé au niveau du rez-de-chaussée (côté Pont Kennedy) sera accessible à travers le local aux poubelles y attenant; d'où servitude de passage d'un fonds sur l'autre.

11. — (1) «Il résulte de l'acte en date du sept novembre mil neuf cent soixante-neuf, reçu par Maître Albert JEGHERS, soussigné, 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 (vente 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. — (1) «Le local numéro 6, faisant partie de l'entité «garages» au niveau du sous-sol (côté rue des Croisiers) reste privé 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

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

1° Est réservé au profit de SOLICO, 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 SOLICO louerait ou affermerait ce droit, une ou plusieurs enseignes lumineuses ou non sur la toiture de la Tour Résidentielle, à condition que leur placement soit autorisé par les administrations compétentes et répondent à tous les critères de sécurité.

Il est encore précisé:

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

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

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

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

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

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

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

4° 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° (1) «Il est stipulé que l'exercice de commerces d'électroménager et de tous autres appareillages 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 1970.

CHAPITRE VII. — HYPOTHÈQUE ÉVENTUELLE — DÉLÉGATION

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

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

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

CHAPITRE VIII. — RENONCIATION À ACCESSION

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

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

CHAPITRE IX. — RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remarque: Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance sans déplacement, auprès de la gérance du Centre, de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété et des rapports des assemblées générales du dit Centre ou des entités qui le composent.

DISPOSITIONS FINALES

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

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

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

3. — *Election de domicile:* Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans le Centre John Kennedy où toutes notifications, sommations et assigna-

tions peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible, notamment aux organes du Centre, de s'adresser à leur domicile réel.

DONT ACTE

A. — *Pour le texte initial:*

Passé à Liège, boulevard d'Avroy, 19.

Lecture faite, les représentants de la Société comparante ont signé, ainsi que Nous Notaires.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège 3, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-huit, volume 276, folio 5, case 6, vingt rôles, huit renvois. Reçu cent cinquante francs (150).

Le Receveur(s) F. VERLAINE.

B. — *Mise à jour:*

Voir les indications en dernière page.

Règlement général de Copropriété

TABLE DES MATIERES

TITRE I. — DISPOSITIONS GENERALES.

Art. 1: Quotas et majorités

TITRE II. — STATUT REEL DU CENTRE.

CHAPITRE I. — PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Art. 2: Descriptions — Renvoi

Art. 3: Divisions en entités distinctes

Art. 4: Choses ou parties privatives

Art. 5: Choses ou parties communes générales et spéciales

Art. 6: Droits sur les biens privés

Art. 7: Statut des caves

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

Art. 9: Toiture — Terrasse

Art. 10: Droits et obligations sur les choses communes

Art. 11: Modifications aux parties communes

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

Art. 13: Dispositions transitoires

CHAPITRE II. — CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Section 1: Charges communes générales et spéciales.

Art. 14: Définition

Art. 15: Charges communes générales

Art. 16: Charges communes spéciales aux garages

Art. 17: Charges communes spéciales aux appartements et studios

Art. 18: Charges communes spéciales éventuelles

Section 2: Chauffage — Eau chaude — Ascenseur — Fluides

Art. 19: Chauffage central

Art. 20: Distribution d'eau chaude

Art. 21: Ascenseurs

Art. 22: Téléphone

Art. 23: Consommation d'eau, gaz et électricité

Section 3: Réparations

Art. 24: Décisions

Section 4: Assurances

Art. 25: Souscription

Art. 26: Responsabilité personnelle

Art. 27: Assurance responsabilité civile immeuble

Art. 28: Assurance accidents

Art. 29: Assurance ascenseurs

Art. 30: Assurance incendie et reconstruction

Art. 31: Primes

Art. 32: Risques couverts

Art. 33: Polices

Art. 34: Surprimes

Art. 35: Assurance des occupants

Art. 36: Assurances complémentaires

Art. 37: Indemnités

Art. 38: Ventilation des indemnités

Art. 39: Embellissements

Art. 40: Contrats.

Section 5: Règlement des charges communes

Art. 41: Relevés de comptes

Art. 42: Fonds de roulement (provisions)

Art. 43: Fonds de réserve

Art. 44: Indivision — Usufruit

Art. 45: Mutation de biens privés

Art. 46: Recouvrement forcé des charges ou cotisations

- Art. 47: Rapports avec les locataires
- Art. 48: Bonifications d'intérêts ou indemnités au Syndic.

Section 6: Recettes communes

- Art. 49: Affectation.

CHAPITRE III. — ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY

Section 1: Organes de l'Administration

- Art. 50: Définitions

Section 2: Assemblée Générales

- Art. 51: Composition
- Art. 52: Types divers d'assemblées générales — convocations
- Art. 53: Tenue de l'assemblée
- Art. 54: Qorum des présences
- Art. 55: Voix — Votes — Majorité
- Art. 56: Pouvoirs extraordinaires

Section 3: Conseil de gérance

- Art. 57: Définitions — Pouvoirs

Section 4: Syndic

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

Section 5: Service du Centre

- Art. 60: Concierges ou gardiens
- Art. 61: Fonctions

CHAPITRE IV. — DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

- Art. 62: Normes d'occupation

CHAPITRE V. — DESACCORD — PROCEDURE — RECOURS

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

TITRE III. — REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. — GENERALITES

- Art. 66: Dispositions générales

CHAPITRE II. — OCCUPATION

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

CHAPITRE III. — ASPECT

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

CHAPITRE IV. — ENTRETIEN

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

CHAPITRE V. — ASCENSEURS

- Art. 74: Entretien — Utilisation

CHAPITRE VI. — DEMENAGEMENTS

- Art. 75: Avertissement au Syndic — Précautions

CHAPITRE VII. — DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX GARAGES

- Art. 76:

CHAPITRE VIII. — ORDRE INTERIEUR

- Art. 77: Service des concierges ou gardiens
- Art. 78: Travaux ménagers
- Art. 79: Tranquilité
- Art. 80: Usage des appareils communs

TITRE IV. — DISPOSITIONS GENERALES

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

Règlement général de Copropriété du «Centre John Kennedy»

TITRE 1. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE : *Quotas et Majorités:*

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

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

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

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

TITRE II. — STATUT RÉEL DU CENTRE

CHAPITRE I. — PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISÉ

ARTICLE 2: *Description — Renvoi:*

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

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

Le Centre John Kennedy est divisé en quatre entités distinctes, auxquelles sont attachées une quotité fixée définitivement dans les parties communes générales, dont la propriété appartiendra donc, dans les proportions indiquées à l'Acte de Base, à tous les copropriétaires.

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

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

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

c) *Entité «bureaux, commerces ou à destination culturelle»:* groupant tous les locaux liserés

ou hachurés de rouge aux niveaux inférieurs à la toiture-terrasse et ceux qui seraient érigés sur celle-ci dans le périmètre liseré et hachuré de rouge sur le plan de la dite terrasse et même en dehors de ce périmètre, si l'autorisation en est donnée par les autorités administratives.

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

Chacune des quatre entités est elle-même divisée en un certain nombre de biens privatifs, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et auxquels sont attachées une quote-part dans les parties communes spéciales à l'entité dont elles dépendent ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales.

La ventilation des quotités de parties communes générales et/ou spéciales, attachées à chaque bien privatif, est indiquée au chapitre IV de l'Acte de Base; le tout, sous réserve de modifications par suite de la composition définitive des biens privatifs, telle qu'elle sera constatée dans les actes de vente.

ARTICLE 4: *Choses ou parties privatives:*

Font l'objet de la propriété privative et 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 portes ou volets d'entrée des garages privatifs; les installations sanitaires (appareils compris) et les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les enduits et plafonnages; les terrasses et balcons avec leurs garde-corps métalliques; les installations électriques, d'eau et de gaz ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif.

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

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

ARTICLE 5: *Choses ou parties communes:*

Sont communes, les choses ou parties du Complexe qui sont affectées à l'usage commun des diverses entités composant le Centre John Kennedy (parties communes générales) ou à certaines d'entre elles (parties communes spéciales). Elles demeurent en indivision forcée et permanente conformément à l'article 577*bis* du Code Civil et appartiennent aux copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété générale et/ou spéciale.

La description des parties communes générales et spéciales a été faite au chapitre III — Section A à H de l'Acte de Base.

Sont rangées parmi les choses et parties communes, savoir:

1° *Parties communes générales au Centre John Kennedy:*

a) la totalité du sol servant d'assiette;

b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que: les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend; les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes de parties privatives);

c) toutes les toitures en général (sauf exceptions), l'ossature des dites toitures ainsi que la construction sur la toiture enrobant notamment la machinerie des ascenseurs (locaux techniques):

d) les locaux contenant la cabine à haute tension et à basse tension; les caves aux compteurs principaux d'eau, de gaz et d'électricité; les caves à poubelles avec l'arrivée des trémies aux ordures; la cave à chaufferie; 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» (6);

g) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les raccordements à l'égout; les raccordements aux réseaux du téléphone Etat;

h) les canalisations principales de décharge, de chute, de descente et de ventilation, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives; les cheminées et gaires d'aération; le tout, sauf si elles sont parties communes spéciales;

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

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

k) «les appareillages communs aux trois chaudières de l'immeuble ainsi que les installations (canalisations et appareillages) destinés à en permettre l'interconnection; les canalisations principales, à l'exception de celles qui sont considérées comme parties communes spéciales.» (6).

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;

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

d) tous systèmes d'appareillages communs à la Tour Résidentielle et notamment: conduites et canalisations électriques pour l'éclairage des parties communes, installations éventuelles de chauffage central de celles-ci, les installations de parlophone et ouvre-portes à l'exception des combinés se trouvant dans les biens privatifs et qui sont propriétés privatives; les boîtes à lettres; les sonneries à rue, (1) «le groupe électrogène avec son appareillage, logé dans le local numéro 6 du sous-sol de l'entité «garages» (côté rue des Croisiers)».

N.B.: En fait, ce groupe se trouve actuellement, dans l'immeuble de la S.M.A.P., rue des Croisiers, et dessert les deux immeubles en vertu de conventions.

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 les appareillages nécessaires, «à l'exception des installations, canalisations et appareillages considérés comme des parties communes spéciales aux autres entités qu'elles desservent». (6)

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, sterfputs, 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» (6).

4° Parties communes spéciales éventuelles:

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

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

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

ARTICLE 6: *Droits sur les biens privatifs:*

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

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

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

La réunion de biens privatifs appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au Chapitre III de l'Acte de Base -Section 1 - 6.

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

REMARQUES:

a) les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme.

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

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

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

ARTICLE 7: Caves — Aliénation — Echanges — Statut:

Les caves suivront nécessairement le sort du bien 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.

ARTICLE 8: Garages et emplacements pour voitures:

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

ARTICLE 9: Toiture — Terrasse (Chapitre III - Section F - IV de l'Acte de Base):

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

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

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

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

Ceux-ci devront, également à leurs frais, pourvoir à l'ornementation florale ou autres, à l'éclairage, et au parfait entretien de la terrasse, suivant ce qui sera imposé par les Autorités Administratives ou décidé par l'assemblée générale des copropriétaires du Centre John Kennedy.

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

(1) «ARTICLE 9bis: Terrasses privatives du vingt-cinquième étage:

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

ARTICLE 10: Droits et obligations sur les choses communes:

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.

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

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

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

ARTICLE 11: *Modifications aux parties communes:*

Sauf ce qui est dit au Chapitre III - Section I 5° et 7° de l'Acte de Base et sans préjudice à l'application de l'article 12 ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, dans les conditions précisées à l'article 1A - du présent Règlement Général de Copropriété.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par l'Assemblée.

Le coût des travaux et les honoraires du dit Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

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

ARTICLE 12: *Travaux d'agrément ou d'amélioration:*

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes:

A la demande de copropriétaires possédant au moins les deux/cinquièmes des quotités en copropriété générale ou de l'entité particulière intéressée, la question sera soumise à l'Assemblée Générale des copropriétaires convoquée extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapport, plans, devis, soumission, etc...) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Toute décision sur cet objet ne pourra être valablement prise qu'à la majorité de septante pour cent des voix de l'assemblée réunissant au moins les quatre vingt-cinq pour cent des quotités en copropriété.

Il est précisé que dans le cas où la décision ne rallierait pas l'unanimité des copropriétaires, la majorité l'ayant emporté devra s'engager à supporter seule le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'Architecte que l'Assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

ARTICLE 13: *Dispositions transitoires:*

Pendant le cours de la construction et jusqu'à agrégation définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu des articles 6, cinquième alinéa, 10 et 11 appartiendront exclusivement au Constructeur.

CHAPITRE II. — CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Section 1. — Charges communes générales et spéciales

ARTICLE 14: *Définition:*

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes; les frais de consumma-

tion 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 ou 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 spéciale 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.

(4) «Ce règlement étant obligatoire pour les propriétaires (art. 81, 2^e al.) ainsi que pour les locataires en vertu des clauses et déclarations spéciales à prévoir dans les baux (art. 68, 1^{er} et 2^e al.), 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 (art. 41, 2^e al. et art. 47), de réclamer aux locataires le paiement des charges réputées locatives en application du présent Règlement (art. 47, litt. b), 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 conseil de gestion de la copropriété générale ou de l'entité particulière, suivant le cas, aura le droit de déterminer en dernier ressort après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans les dites charges.

ARTICLE 15: *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 gestion, 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 III du Chapitre IV de l'Acte de Base.

ARTICLE 16: *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 voiture et aux garages (peintures, revêtements du sol des accès et des aires de manœuvres, système de fermeture à rue, installations électriques et d'eau, sterfputs et évacuations) telles que décrites à l'article 5-3^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 IV du chapitre IV de l'Acte de Base.

ARTICLE 17: Charges communes spéciales aux appartements et studios:

Parmi ces charges, il convient de ranger:

a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux appartements et studios, telles que décrites à l'article 4-2° du présent Règlement Général de Copropriété;

b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales;

c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux;

d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé (y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales;

e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité «appartements et studios», sur base du tableau figurant à la Section V du chapitre IV de l'Acte de Base.

«ARTICLE 17bis: 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°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.

ARTICLE 17ter: 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°ter du présent règlement.

Ces frais incomberont à la Province, propriétaire de cette entité» (6).

ARTICLE 18: Charges communes spéciales éventuelles:

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

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

Section 2. — Chauffage à Eau chaude — Ascenseurs — Fluides

ARTICLE 19: *Chauffage central:*

«Le coût des consommations de combustible, d'eau, de force motrice et de produits pour adoucisseur, déduction faite des coûts de consommation de combustible et d'eau pour la production d'eau chaude dont question à l'article 20, 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 vingt pour cent 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, commerce 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» (6).

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.

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

ARTICLE 20: *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 appareillages 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» (6).

ARTICLE 21: *Ascenseurs:*

a) les frais et dépenses relatifs aux ascenseurs de la Tour Résidentielle et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, de la machinerie et du cabanon; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles; l'abonnement d'entretien des ascenseurs; l'assurance de responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, seront supportés par les propriétaires (voir N.B.) 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, commerce 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.

N.B.: Au sujet du report des charges par les propriétaires sur les locataires, voir le 3^e alinéa de l'art. 14 ainsi que l'interprétation adoptée par l'Assemblée Générale du 24 octobre 1977 (P.V. point 1, page 1) et approuvée par lettre du 18 janvier 1979 du Notaire JEGHERS.

ARTICLE 22: *Téléphone:*

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

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en Assemblée Générale.

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

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

ARTICLE 23: *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 feraient partie 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.

Section 3. — Réparations

ARTICLE 24: *Décisions:*

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres:

1. — *Les réparations urgentes:*

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

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

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

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

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

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

Exécution des réparations aux choses communes:

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

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

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

Section 4. — *Assurances.*

ARTICLE 25: *Souscription:*

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

Vu l'importance de cette question, elle fait l'objet des articles 26 à 40 inclus, ci-après.

ARTICLE 26: *Responsabilité personnelle:*

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

ARTICLE 27: *Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble:*

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

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

Les primes constitueront des charges communes générales.

ARTICLE 28: *Assurance contre les accidents de travail et autres:*

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

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

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

Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

ARTICLE 29: *Assurance utilisation des ascenseurs:*

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

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

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

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

ARTICLE 30: *Assurance incendie et reconstruction:*

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

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

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

ARTICLE 31: *Primes:*

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

ARTICLE 32: *Risques couverts:*

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

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

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

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

ARTICLE 33: *Polices:*

(4) «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 34: *Surprimes:*

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

ARTICLE 35: *Assurance des occupants:*

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie,

les risques locatifs et les risques spéciaux, à une Compagnie solvable, agréée par le Conseil de Gérance du Centre John Kennedy.

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

ARTICLE 36: Assurances complémentaires:

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

ARTICLE 37: Indemnités:

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront, sauf dans les cas prévus aux articles 35-36 et 39/2, encaissées par le syndic, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'Assemblée Générale intéressée.

ARTICLE 38: Ventilation 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.

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

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

2° Si le sinistre est total:

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1-A du présent statut.

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

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

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

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

ARTICLE 39: *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 surcharges et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2. — Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 36 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

ARTICLE 40: *Contrats:*

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

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

Section 5. — Règlement des charges communes.

ARTICLE 41: *Relevés de comptes:*

Le syndic tient la comptabilité générale du Centre John Kennedy suivant un plan et au moyen de documents approuvés par le Conseil de Gérance de celui-ci. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en Banque ou à l'Office des Chèques Postaux, à son nom, sous rubrique «Centre John Kennedy» ou de chaque entité où seront centralisées les opérations comptables les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du Conseil de Gérance.

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

Tout compte doit se solder dans la (4) «quinzaine» de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

«Aucune réclamation ou contestation portant sur des sommes reprises aux relevés ne dégage les débiteurs de l'obligation de régler, dans le délai imparti, la totalité des sommes qui leur sont réclamées, étant entendu que toute réclamation motivée adressée au syndic, de préférence par écrit, fera de sa part l'objet d'un examen urgent avec recours éventuel au Conseil de Gérance et, le cas échéant, remboursement du trop-perçu» (6).

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

ARTICLE 42: *Fonds de roulement (provisions):*

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

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

ARTICLE 43: *Fonds de réserve:*

En outre, moyennant accord de l'Assemblée Générale intéressée, il peut être constitué un «Fonds de Réserve» qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

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

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des Copropriétaires appartient

à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans le dit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds de réserve (4) «sont ajoutés au principal du fonds et concourent à en former la hauteur».

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

ARTICLE 44: *Indivision — Usufruit:*

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

ARTICLE 45: *Mutation de biens privatifs:*

1. — En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

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

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

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

Lorsque le syndic ne donne pas cette indication dans le délai ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

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

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

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

2° Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) A arrêter les fournitures d'eau (4) «froide» et d'eau chaude au lot du défaillant;

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

c) A toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au Copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au syndic

par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la Copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic;

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

3° Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la Copropriété, sont, de plein droit, productrices d'intérêts aux taux de «douze» (6) pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au 1°.

4° «Les débiteurs défaillants sont redevables à la copropriété des frais exposés par elle pour le recouvrement des sommes dues, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux. En outre, en cas de non paiement dans les quinze jours suivant la date d'envoi du rappel par voie recommandée, les débiteurs sont automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure, redevables à la copropriété, à titre d'indemnité fixée forfaitairement pour couvrir les frais de gérance, d'un montant équivalent à dix pour cent de toutes sommes non payées à cette échéance» (6).

ARTICLE 47: *Rapports avec les locataires:*

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

(4) «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 devra 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».

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

(4) «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»;

(4) «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 Conseil de Gérance 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 (4) «et notamment d'acquitter les charges locatives en lieu et place des locataires défaillants».

ARTICLE 48: *Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic:*

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

Section 6.— Recettes communes.

ARTICLE 49: *Affectation:*

Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété générale ou de la copropriété d'une entité spéciale, elles (4) «seront déduites des charges communes correspondantes».

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

CHAPITRE III. — ADMINISTRATION DU CENTRE JOHN KENNEDY

Section 1. — Organes de l'Administration.

ARTICLE 50: *Définitions:*

L'Administration du Centre au sens le plus large appartient à l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES et, pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci; les dites assemblées générales ou particulières sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent, en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-ci.

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

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

Section 2. — Assemblées générales.

ARTICLE 51: *Composition:*

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

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

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux; les femmes mariées non séparées de biens le seront par leur mari, sauf procuration avec autorisation maritale. Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

(4) «Les procurations seront réputées générales, à moins qu'elles ne limitent les pouvoirs du mandataire à un ou plusieurs points déterminés ou qu'elles n'indiquent le sens du vote à intervenir sur un ou plusieurs objets».

Les propriétaires indivis, de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même bien, ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire choisi par eux, qui aura seul voix délibératrice et votera pour le compte de la collectivité.

(4) «Les procurations seront annexées à la liste des présences; cette liste et ses annexes seront conservées jusqu'après l'approbation du procès-verbal qu'elles concernent».

ARTICLE 52: *Différents types d'assemblées — Convocations:*

1° L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du Centre John Kennedy se tient chaque année, à Liège, au lieu, jour et heure fixés dans les convocations. La première assemblée générale statutaire se tiendra dans le courant du seizième mois qui suivra l'assemblée générale constitutive et les assemblées générales statutaires suivantes auront lieu (4) «entre les mois d'avril et de septembre».

L'assemblée statutaire a notamment pour objet de délibérer sur les nominations des membres du bureau, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge au syndic, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations, les questions relatives aux concierges et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété générale ou spéciale.

2° Les copropriétaires d'une entité particulière sont également constitués en assemblées générales spéciales, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale des copropriétaires du Centre; notamment

elles sont convoquées, se tiennent, délibèrent et décident de la même manière. Tout ce qui concerne les dites entités est de leur compétence. Le syndic du Centre y possède les mêmes prérogatives et obligations qu'à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du Centre.

3° En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant, au moins un/cinquième des parties communes générales ou de l'entité intéressée.

En cas d'inaction du syndic, pendant plus de quinze jours, l'Assemblée devra être convoquée par le Conseil de Gérance.

4° Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les propriétaires intéressés sont dûment convoqués.

~~(4) «Les convocations sont faites huit jours au moins et vingt jours au plus à l'avance, soit par lettres recommandées à la poste aux adresses connues des propriétaires ou de leurs représentants désignés, soit par remise contre accusé de réception à une personne se trouvant dans les locaux occupés dans le Centre par le propriétaire».~~

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre, qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les modèles de procurations sont éventuellement joints aux convocations.

ARTICLE 53: *Tenue de l'Assemblée:*

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

~~(5) «L'assemblée statutaire du Centre John Kennedy élit dans son sein son bureau, composé d'au moins six membres qui élisent entre eux leur président. Elle peut également désigner un(e) secrétaire qui peut être choisi(e) hors de son sein. En cas d'absence ou d'empêchement du président, le membre le plus ancien ou, à défaut, le doyen d'âge préside le bureau. Chaque année, il est fait appel à des candidats en vue d'une élection partielle pour désigner de nouveaux membres en remplacement, soit des membres décédés ou démissionnaires soit, si ces derniers ne sont pas au moins deux, des deux membres les plus anciens qui sont rééligibles. Cependant, lors de l'assemblée statutaire qui suivra l'adoption du présent texte et ultérieurement tous les trois ans, l'élection sera générale et portera sur tous les membres du bureau qui sont rééligibles, ainsi que sur les nouveaux candidats».~~

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient avoir force obligatoire.

Les décisions des assemblées générales, régulièrement prises, lient les propriétaires intéressés, y compris les absents et ceux qui se seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent Règlement Général de Copropriété.

(4) «Les délibérations et les décisions des assemblées générales sont consignées dans un procès-verbal dont l'original est signé par le président et le syndic, ainsi que par les membres de l'assemblée qui en auraient exprimé le désir avant la fin de celle-ci. Des copies de ce procès-verbal sont envoyées à tous les copropriétaires pour notification des décisions prises. Les copropriétaires pourront, avant son approbation par l'assemblée générale suivante, communiquer par écrit au syndic leurs remarques sur le texte du procès-verbal, sans que ces remarques puissent remettre en cause les décisions valablement prises. Tout copropriétaire et toute personne intéressée pourront consulter ces procès-verbaux ainsi que toutes archives de gestion et en faire prendre copie à leurs frais, mais sans déplacement de ces documents, à l'endroit désigné par le Conseil de Gérance et après en avoir fait la demande motivée au syndic».

(4) «Les procès-verbaux des assemblées sont conservés pendant toute la durée de l'existence du Centre. Quant aux archives de gestion, y compris les correspondances et les pièces comptables autres que les documents de centralisation et de répartition des charges, elles pour-

ront être détruites, sur décision du Conseil de Gérance, après la cinquième année suivant celle à laquelle elles se rapportent. Exception est cependant faite pour tous documents relatifs à un litige, qui seront conservés au moins un an après l'apurement complet et définitif de ce litige».

ARTICLE 54: Quorum de présences:

Sauf exceptions pouvant résulter de la loi ou du présent Règlement général de copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présences personnelles ou par représentation, les deux tiers au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale ou (4) «plus de la moitié des quotités en copropriété» de l'indivision (4) «ou des indivisions» particulières intéressées, selon le cas.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée, à dix jours au moins et quinze jours au plus, et délibérera valablement, quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées. (NB. — Ceci s'applique tant pour le quorum ordinaire des deux tiers que pour le quorum spécial de quatre-vingts pour cent visé à l'art. 1 litt. A).

Cependant, dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux quatre-vingt-cinq pour cent des quotités en copropriété de l'indivision générale celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée. (NB. — Ceci s'applique exclusivement aux cas cités par l'art. 12).

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-proprétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à l'article 51 susvisé. La présente disposition s'applique également aux cas visés par l'article 1-A.

Les procurations données en vue d'une première Assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute Assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

ARTICLE 55: Voix — Votes — Majorités:

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

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

A moins qu'il ne soit lui-même Copropriétaire ou mandataire de Copropriétaires, le syndic n'assistera aux Assemblées qu'avec voix consultative.

«Lorsque la détention de plusieurs procurations par un même Copropriétaire ou par le syndic, porte les voix dont il dispose à plus de vingt pour cent des quotités valablement représentées à l'assemblée, le total de ces voix est ramené à cette limite de vingt pour cent» (6)

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées. (4) «Cependant, lorsque la décision concerne un choix entre plus de deux propositions ou entre plus de deux candidats, elle est prise à la majorité relative des voix».

ARTICLE 56: Pouvoirs extraordinaires:

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

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

Section 3 — Conseil de Gérance

ARTICLE 57: Définitions — Pouvoirs:

(4) «Le Bureau de l'Assemblée, composé du Président, des Membres et, le cas échéant, d'un secrétaire, forme le Conseil de Gérance.

Ces mandats sont gratuits à l'exception, le cas échéant, de la rémunération du secrétaire qui serait appointé; leurs titulaires sont exonérés ou remboursés de toute charge éventuelle corrélative à l'exercice normal et légitime de leur mandat».

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

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

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

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

(4) «Lorsqu'une entité particulière est convoquée en assemblée générale, son bureau est présidé par le Président du Conseil de Gérance du Centre, assisté d'au moins un membre de ce conseil et d'au moins un membre désigné par l'assemblée générale de cette entité dont le bureau ainsi constitué forme le Conseil de Gérance jusqu'à l'assemblée suivante».

Section 4. — Syndic.

ARTICLE 58: Nomination — Révocation — Démission — Rémunération:

La gérance du Centre John Kennedy est confiée par l'assemblée générale de celui-ci à un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligible (5). «Il ne sera fait appel à des candidats aux fonctions de syndic que lorsque, hors le cas de décès, de démission, de révocation ou de proposition du Conseil de Gérance, des propriétaires possédant ensemble au moins un cinquième des quotités générales du Centre, demandent au Conseil de Gérance, au plus tard le 31 mars, d'inscrire le remplacement du syndic à l'ordre du jour de l'assemblée statutaire qui précède l'expiration de la durée du mandat du syndic en fonction».

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

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

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

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

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

ARTICLE 59: Mission du Syndic:

1° Outre la tenue des comptes du Centre John Kennedy et des entités particulières qui

le composent, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du Conseil de Gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

2° 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. (4) «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 général; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;

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

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres:

— l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes;

— l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le Conseil de Gérance ou par l'Assemblée Générale;

— la surveillance des concierges 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 (4) «le recouvrement des provisions, cotisations et charges réparties, avec application, le cas échéant, des dispositions de l'article 46 du présent Règlement»; la gestion du fonds de roulement 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 Gérance, 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 privés, aux dispositions du Règlement Général de Copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du Centre, ou à nuire aux 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 estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du Centre, après en avoir référé au Conseil de Gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le Syndic avant de prendre les dites 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 les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au Syndic en fonction. Toutefois, le Syndic ne pourra intenter une action ou y défendre (4) «que moyennant l'autorisation préalable et suivant les directives du Conseil de Gérance» — la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

Section 5 — Service du Centre John Kennedy.

ARTICLE 60: *Concierges (4) «ou gardiens»:*

(4) «Un ou» deux concierges (4) «ou gardiens» seront choisis par le Conseil de Gérance du Centre, pour le service de celui-ci; les premiers concierges seront toutefois choisis et engagés par SOLICO.

Ils seront engagés, au mois 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 (4) «le Conseil de Gérance» 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 de 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 Gérance.

Les concierges, (4) «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, (4) «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 Gérance.

ARTICLE 61: *Fonctions:*

Le service des concierges, (4) «ou gardiens» est détaillé à l'article 77 ci-après.

CHAPITRE IV. — DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

ARTICLE 62: *Normes d'occupation:*

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 celle-ci son individualité propre et sa destination particulière.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par décisions 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 présences et de majorité prévues à l'article 1-A du présent Règlement Général de Copropriété.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, le Conseil de Gérance du Centre, à la requête d'un intéressé, pourra trancher par voie d'arbitrage, 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 du dit intéressé ou de tout opposant devant l'assemblée générale du Centre qui devra être convoquée extraordinairement.

I. — ENTITÉS «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. — ENTITÉS «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 Gérance 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, instituts de beauté, tous bureaux de représentation, d'assurances, de titulaires de professions libérales, tous consulats, etc...

III. — ENTITÉS «BUREAUX, COMMERCES OU A DESTINATION CULTURELLE»:

L'ensemble de ces locaux, y compris ceux à ériger éventuellement sur la toiture-terrasse est destiné 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 (4) «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:

1. — Le Conseil de Gérance du Centre aura toujours le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité ou d'une profession qu'il estimerait incompatible avec la destination prévue pour l'une des quatre entités ci-dessus, sauf le droit pour la personne visée de faire appel devant l'assemblée générale ou de se pourvoir en justice.

Il est donc conseillé à toute personne voulant exercer une activité, un commerce ou une profession de caractère spécial d'interroger au préalable le Conseil de Gérance par l'intermédiaire du Syndic. Le Conseil de Gérance aura à décider équitablement et en se basant sur les règles rappelées au début du présent article.

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

3. — Il ne pourra être admis dans le Centre:

a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral;

b) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit; aucun entrepôt de marchandises (sauf les exceptions prévues ci-avant et le stock courant dans les magasins avec leurs dépendances);

c) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants;

d) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.

4. — En outre, il ne sera jamais admis dans la Tour Résidentielle, même (4) «à l'étage n° 1»:

a) aucune pension de famille, débit de boisson, restaurant, location par des profession-

nels d'appartements meublés;

b) aucune réunion publique;

c) aucun bureau de perception d'impositions;

d) aucun consulat (sauf au niveau inférieur);

e) aucune activité commerciale, artisanale ou éducative.

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

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

~~Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'Article 1-A du présent Règlement Général de Copropriété.~~

CHAPITRE V. — DÉSACCORD — PROCÉDURE — RECOURS

ARTICLE 63: *Intervention du Conseil de Gérance:*

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

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

ARTICLE 64: *Recours en justice:*

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

ARTICLE 65: *Clause compromissoire:*

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

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

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

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

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

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

TITRE III. — RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CHAPITRE I. — GÉNÉRALITÉS

ARTICLE 66: *Dispositions générales:*

Le Présent Règlement d'Ordre Intérieur qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du Centre, et dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1-B du règlement Général de Copropriété.

Toutes les modifications devront être consignées dans le «Livre de Gérance» tenu par le Syndic et notifiées à tous les copropriétaires qui auront l'obligation d'en aviser leurs ayants cause.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien qui sera censé connaître ce Règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

Le syndic tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du Règlement Général de Copropriété et du ou des Règlements d'Ordre Intérieur. Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

Remarque: Il est loisible à l'assemblée générale d'une entité particulière d'édicter un Règlement d'Ordre Intérieur spécial, ou de compléter, pour l'usage de cette entité, les dispositions du présent règlement, pour autant que ce règlement spécial ne soit pas en contradiction avec le présent. En cas de doute, la préférence sera toujours donnée au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

CHAPITRE II. — OCCUPATION.

ARTICLE 67: *Dispositions communes:*

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques 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, des gens à leur service, 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 tenu formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent 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'il n'influent pas la bonne réception radiophonique.

ARTICLE 68: *Baux:*

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 toutes les prescriptions imposées par le présent Règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et 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 Gérance au moment du départ.

ARTICLE 69: *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.

ARTICLE 70: *Occupation familiale des appartements et studios:*

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

CHAPITRE III. — ASPECT

ARTICLE 71: *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 Gérance, aucun autre emblème que les drapeaux belge et 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 Gérance 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.

(1) «La restriction ci-avant relative 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 autorisée.

ARTICLE 72: *Publicité:*

Toute publicité, même dans les entités «magasins» et «Bureaux, commerces 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 Gérance du Centre ou de l'entité intéressée et contrevenant sera passible d'une amende de cinq mille francs au profit du Fonds de réserve.

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

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une petite enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme aux endroits qui seront désignés par SOLICO ou, après la première assemblée générale statutaire, par le Conseil de Gérance de l'entité intéressée.

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

En ce qui concerne la publicité éventuelle sur la toiture de la Tour Résidentielle, il est renvoyé au Chapitre VI. - Section C - 1° de l'Acte de base.

(1) «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.»

CHAPITRE IV. — ENTRETIEN

ARTICLE 73: *Entretien extérieur - Harmonie de l'immeuble:*

Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privés tels que châssis de fenêtre, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visible 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. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic, d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

CHAPITRE V. — ASCENSEURS

ARTICLE 74: *Entretien - Utilisation:*

L'entretien et la surveillance des ascenseurs est confiée à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution; après usage, (4) «l'utilisateur 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 au quatrième alinéa, 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 75, d'y faire installer des (4) «tabliers de protection par un concierge ou gardien et de supporter tous dégâts occasionnés de ce chef. Le Conseil de gérance déterminera le montant et les modalités de perception de l'indemnité devant couvrir les frais spéciaux d'utilisation des ascenseurs.»

CHAPITRE VI. — DÉMÉNAGEMENTS

ARTICLE 75: *Avertissement au Syndic - Précautions:*

Le Syndic doit être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous emménagements

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

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

CHAPITRE VIII. — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX GARAGES

ARTICLE 76:

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur - ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils supporteront, chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

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

La communauté des propriétaires du Centre ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages ni des dégradations provenant de tiers ou même occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet; les utilisateurs de 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 des scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le Syndic qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

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

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

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

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

CHAPITRE VIII. — ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 77: *Service des concierges (4) «ou gardiens»:*

Le service des concierges, (4) «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; déboucher les gaines d'évacuation;
- c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant;
- d) (4) «à supprimer l'intervention des ouvres-portes électriques et, le cas échéant, à fermer une ou les portes d'entrées de l'immeuble ou à actionner le dispositif de sécurité aux heures fixées par le Syndic en accord avec le Conseil de Gérance».
- 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;

j) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige;

k) à assurer le gardiennat du Centre;

l) et en général, à faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Remarques:

1. — Les concierges, (4) «ou gardiens» ne peuvent, en aucun cas, être chargés de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.

2. — S'ils sont occupés dans les parties communes, ils devront laisser un avertissement à leur sonnerie.

3. — Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, de gaz, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à la disposition des concierges, (4) «ou gardiens» pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires. Un jeu de ces clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du Centre pour leur permettre l'accès, sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence des concierges, (4) «ou gardiens».

4. — L'organisation du travail des concierges (4) «ou gardiens» est de la compétence du Syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de leurs activités et à la succession éventuelle de leurs prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

ARTICLE 78: Travaux ménagers:

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

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

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

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

ARTICLE 79: Tranquillité:

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

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

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

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

ARTICLE 80: Usage des appareils communs:

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

TITRE IV. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 81: *Obligation de respecter le Règlement général de Copropriété:*

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

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

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

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

ARTICLE 82: *Référence au Code Civil:*

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement:

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

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

A. — *Pour le texte initial:*

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

Suivent les signatures.

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

Signé A. JEGHERS

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

Reçu: cent cinquante francs.

Le Receveur(s)

F. VERLAINE.

B. — *Mise à jour:*

Les textes de l'Acte de Base, du règlement Général de Copropriété et du Règlement d'Ordre Intérieur ont été mis à jour avec les modifications résultant (1) du Modificatif du 10 septembre 1970 passé par devant Maître Albert JEGHERS, Notaire, et enregistré à Liège 3, le quinze septembre 1970, Volume 283, Folio 61, Case 12, quarante rôles, trois renvois, ainsi que des procès-verbaux des Assemblées Générales des Copropriétaires, (?) du quatorze octobre 1971, (3) du vingt-trois mai 1977, (4) du quatorze mai 1979, et (5) du cinq mai 1980 et (6) du quatre mai 1981.