



## Règlement d'ordre intérieur des Jardins de la Source - Phase II



### Table des matières

1. Bienvenue
2. Note sur le présent règlement
3. Où se trouve quoi ?
4. Provision de déménagement
5. Sécurité
6. Appel de secours
7. Evacuation des déchets
8. Ascenseurs
9. Nuisances sonores
10. Couloirs et espaces communs
11. Animaux
12. Aspect extérieur du bâtiment
13. Sonnettes et boîtes aux lettres
14. Extraction d'air, hotte et sèche-linge
15. Chauffage
16. Assurances
17. Abords et jardins.
18. Personnes de contact
19. Et le/la concierge ?



## 1. Bienvenue

Bienvenue aux Jardins de la Source - Phase II.

La Phase II des Jardins de la Source comprend 2 bâtiments, achevés en 2014 : un bâtiment A (3 entrées AA - AB – AC) et un bâtiment B (2 entrées BA – BB). Ces bâtiments comportent un local pour professions libérales et assimilables au rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs. Situés sur une dalle piétonne, ils offrent de nombreuses facilités à tous ainsi qu'une tranquillité que chacun pourra apprécier.



## 2. Note sur le présent règlement

### Généralités

Les propriétaires des appartements des Jardins de la Source souhaitent mettre en place des règles de cohabitation qui garantiront à tous les occupants une grande qualité de vie.

Ces règles comportent un certain nombre d'aspects contraignants, mais indispensables à une cohabitation harmonieuse entre les résidents. Nous demandons à chacun de les respecter et de veiller à maintenir les parties communes des Jardins de la Source dans le meilleur état possible en les utilisant "en bon père de famille" afin qu'ils restent accueillants et agréables à tous.

### Pictogrammes



Le non-respect de ce symbole entraîne à coup sûr des dégâts !



Le non-respect de ce symbole entraîne potentiellement des dégâts.



Ce symbole indique une clause de bonne conduite de 1<sup>er</sup> ordre.

### Responsabilité des propriétaires et des locataires.

Tous les propriétaires sont tenus par ce règlement. Il est important également que les locataires adhèrent à ses objectifs et il est impératif qu'ils le respectent. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires de se comporter en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions dudit règlement. Un exemplaire du règlement sera signé par le locataire après avoir apposé la mention « lu et approuvé » et sera annexé au bail.

## Manquements

Tout manquement constaté à ce règlement fera l'objet d'un recommandé du syndic au propriétaire. Les frais administratifs seront de 25 € par envoi et seront portés au propriétaire dans ses charges privatives.

## Dégradations

En cas de dégâts dans les parties communes, les frais de remise en état incomberont au propriétaire ou au locataire qui les a commis. Locataire ou propriétaire, chaque habitant est également responsable de ses cohabitants, de ses visiteurs et de ses animaux.

Si un locataire fait défaut à ses obligations, les frais de remise en état pourront être réclamés au propriétaire.



## 3. Où se trouve quoi ?

### Local à poubelles

Il y a deux locaux à poubelles situés à l'étage - 2. L'un est utilisable par les résidents du bâtiment A, l'autre par les résidents du bâtiment B.

### Local vélo

Les locaux vélos est situent à l'étage 0 et -2 du bâtiment A, au niveau 0 du bâtiment BA et dans le jardin. Il s'agit de locaux fermés, accessibles avec la clé de l'appartement, dans lequel les vélos doivent être rangés.

### Compteurs d'électricité

Les compteurs d'électricité se trouvent au niveau - 2. Une clé d'appartement est nécessaire pour y accéder.

Attention, chaque appartement est protégé par 2 disjoncteurs différentiels. En cas de problème, ce n'est pas toujours celui de l'appartement qui déclenche mais cela peut être celui du local-compteurs. Il faut alors se rendre dans le local-compteurs pour le réenclencher.

### Compteurs d'eau

Les compteurs d'eau se trouvent au niveau - 2. Une clé d'appartement est nécessaire pour y accéder. Moyennant l'accord du syndic, des réducteurs de pression individuels peuvent être installés en aval du compteur. Cette opération doit être réalisée par un installateur professionnel.

### Compteurs d'eau chaude sanitaire

Ces compteurs se trouvent dans les armoires techniques situées sur chaque palier. La facturation s'effectue par le syndic, au propriétaire.

### Compteurs calorimétriques

Les bâtiments sont équipés de chaudières collectives. Des compteurs calorimétriques individualisés (cfr §15) sont installés dans les armoires techniques de chaque palier.

### Installations téléphoniques et câble coaxial

Les bâtiments et les appartements disposent des équipements nécessaires pour se raccorder à la téléphonie et la télédistribution.

Pour une installation via la ligne téléphonique, il se peut que le technicien vous demande où se trouvent les différentes infrastructures où il doit travailler. Il y a des boîtiers généraux Belgacom au niveau - 2. En ce qui concerne l'intérieur de votre appartement, il convient de consulter la documentation technique ad hoc pour situer l'armoire technique qui lui est propre.

Pour une installation via le câble coaxial, chaque appartement est équipé d'une ou plusieurs prises reliées à un câble coaxial. Si le technicien vous pose une question, indiquez-lui que chaque prise est reliée à une armoire technique. Celle-ci n'est pas forcément celle de votre palier. Cela peut être celui au-dessus, en-dessous voire d'une entrée à côté.

Les entreprises de téléphonie et de télédistribution restent néanmoins entièrement responsables de leurs installations respectives au sein de l'immeuble.

### Toit et combles

Le bâtiment comporte des combles (6<sup>ème</sup> étage) et une partie du toit est plat. Ce sont des locaux et des endroits réservés à la maintenance.

⊘ Il est interdit de circuler, d'exercer une activité ou d'entreposer des objets sur le toit et dans les combles.



## 4. Provision de déménagement

Les déménagements d'objets volumineux et/ou lourds doivent se faire à l'aide d'un élévateur extérieur. Toutefois le déménagement des autres objets peut endommager les parties communes. Les copropriétaires souhaitent dès lors constituer une provision pour réparer les dégâts que cela engendre.

Tout habitant (qu'il soit propriétaire ou locataire) réalisant un déménagement est donc tenu d'en avvertir le syndic. Il sera porté au compte du propriétaire concerné une somme de 100,- €. Tout manquement à cette obligation sera traité comme prévu au §2.

Lors d'un déménagement, le nouvel occupant doit également communiquer au syndic le(s) nom(s) qu'il souhaite faire figurer sur la boîte aux lettres et la sonnette du hall d'entrée.



## 5. Sécurité

### Installations dangereuses (barbecue et gaz)

Afin de prévenir les dégâts chez les autres :

**Les barbecues, tant électriques qu'à combustible solide et gazeux sont interdits dans la copropriété.**



## 6. Appel de secours

### Urgence : Besoin d'une ambulance ou d'un secours pompier ?

Contactez les pompiers de Wavre au 010/45.34.34 ou faites le 112.

### Début d'incendie dans les parties communes ?

Déclenchez l'alarme incendie. Un bouton est situé dans chaque hall d'entrée.

Notez que chaque palier est équipé d'un extincteur et que l'armoire technique de chaque palier contient un dévidoir pour tenter d'éteindre soi-même un **début** d'incendie.



## 7. Evacuation des déchets

### Descendre ses poubelles

Les locaux se trouvent à l'étage - 2 (cfr §3).



Il s'agit bien d'un local à poubelles et non d'un « local-poubelles ». Veillez donc à ce que rien ne tombe ou ne coule sur le sol. Le cas échéant, veillez à nettoyer les salissures et à remettre le local dans l'état où vous l'avez trouvé.

### Facturation des déchets aux Jardins de la Source

Le prix de l'enlèvement des déchets est compris dans les charges du bâtiment. Celui-ci est au prorata de la quantité enlevée. Il faut donc éviter le gaspillage.

De plus, tout non-respect des consignes ci-dessous entraîne également des coûts supplémentaires.

### Que mettre dans quoi ?

- Les conteneurs déchets ménagers + divers peuvent recevoir tout type de déchet et ceux-ci ne seront pas traités différemment.



Evitez donc de mettre dans les conteneurs verts des débris pouvant être recyclés. Ceux-ci doivent aller au parc à conteneurs.

- Les conteneurs papiers et cartons sont réservés aux papiers et aux cartons. Les caisses doivent être soigneusement déchirées ou pliées avant d'être mises dans le container.
- Les conteneurs verres peuvent accueillir tout type de verre.
- Les sacs bleus pour PMC (officiels) doivent être déposés suivant les instructions affichées.

### Précautions particulières

- ⊘ Il est interdit de déposer dans les bâtiments des déchets encombrants ou de type dangereux, insalubre ou incommode.

### Recyclage et déchets spéciaux et encombrants

Ils doivent être portés au Parc à containers situé à Corbais ou à Wavre.

Les déchets acceptés sont : verre, métaux, cartons à boisson, PMC, papiers, cartons, textiles, encombrants, déchets verts et inertes (gravats, terre), déchets spéciaux ménagers, huiles de moteurs et de cuisine.



Il y a lieu de porter les déchets recyclables autres que PMC et les déchets spéciaux à cet endroit en priorité.



## 8. Ascenseurs

En cas de problème avec les ascenseurs (personne coincée ou simple dysfonctionnement), maintenez le bouton d'alarme enfoncé. Vous serez en communication avec la centrale de maintenance. Expliquez-leur le problème. Un technicien se déplace rapidement.

⊘ Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le déménagement d'objets volumineux ou lourds. Dans ce cas, un élévateur extérieur doit être utilisé. Le cas échéant, la cage d'escalier peut être utilisée si elle s'y prête.

**La société responsable de la maintenance est ASCELEC 0800/32685**

Les références des ascenseurs sont les suivantes :

AA n°  
AB n°  
AC n°  
BA n°  
BB n°  
Monte charges n°



## 9. Nuisances sonores



Hormis en journée, pour les tâches ménagères et les travaux d'aménagement, il ne sera fait aucun bruit pouvant être entendu dans les appartements voisins.



De 22h à 7h du matin, il ne sera fait aucun bruit pouvant être entendu dans les appartements voisins.



## 10. Couloirs et espaces communs

Afin de préserver à tous et à toute heure un accès agréable et dégagé à son appartement :



Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, de façon temporaire ou non, dans les halls d'entrées, les cages d'escalier, les paliers, les couloirs, les ascenseurs et les espaces extérieurs. Toutefois, sous réserve d'un accord entre les différents résidents d'un même palier, une décoration peut être placée sur le palier pour autant qu'elle ne gêne pas le passage ni l'accès aux escaliers, aux armoires techniques et aux ascenseurs.



Chaque personne est tenue d'éviter de salir le sol et les murs. Le cas échéant, elle doit remettre les infrastructures dans l'état de propreté où elles ont été trouvées.



Il est interdit d'afficher sur les murs et les portes des parties communes sans l'approbation du conseil de copropriété.



Il n'est pas permis la nuit (c'est-à-dire de 22h à 7h du matin) de courir ou de tenir des conversations de longue durée dans les espaces communs..



Il est interdit de fumer dans les parties communes intérieures et extérieures et d'envoyer d'une quelconque manière de la fumée dans des appartements voisins.



Il est interdit de laver les véhicules dans les parkings. Il est également interdit d'utiliser les emplacements de parking ouverts pour y entreposer des objets autres que des véhicules.



## 11. Animaux

Les occupants des appartements sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble de petits animaux de compagnie traditionnels. Par contre, les "nouveaux animaux de compagnie" ne sont pas autorisés.

La possession d'animaux est soumise aux mêmes règles que dans les points « Nuisances sonores » (§9) pour le bruit et « Couloirs et espaces communs » (§10) pour le sol et les murs.

En cas de salissure des parties communes, le syndic pourra demander un nettoyage des endroits concernés. La facturation de l'intervention sera adressée au possesseur des animaux.



Les propriétaires de chiens doivent tenir ceux-ci en laisse dans les parties communes des bâtiments.



Il est instamment demandé aux occupants de ne pas nourrir les pigeons sur les terrasses et balcons, vu les risques sanitaires et les dégradations qu'ils occasionnent.





## 12. Aspect extérieur du bâtiment

Pour préserver l'harmonie du bâtiment :



Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux balcons ni enseigne ni réclame ni linge ni antenne (parabolique ou non) excepté les affiches A VENDRE / A LOUER.



Les rideaux et stores en façade des appartements devront être de couleur neutre.



Seul le mobilier de jardin est permis sur les balcons et terrasses. En particulier pas de poubelle, garde-manger, vélo, linge, brosses, bouteilles, canettes, etc.



Seules des plantes sont autorisées en bordure des terrasses et balcons.



Chaque résident est tenu d'enlever la mousse verte et les mauvaises herbes pouvant apparaître sur ses parties privatives extérieures.



## 13. Sonnettes et boîtes aux lettres

### Sonnettes des halls d'entrée

Les visiteurs sont invités à se présenter devant le panneau des sonnettes pour faire usage du vidéophone. Ce panneau renseigne les numéros des appartements et le nom de l'occupant.



La demande pour faire figurer votre nom sur le panneau des sonnettes et la boîte aux lettres est à adresser au syndic (cf. §17).

### Sonnettes des paliers

La face extérieure d'une porte d'entrée d'appartement étant une partie commune, il n'est pas permis de fixer une étiquette nominative sur cette porte. Une petite étiquette nominative autocollante peut être apposée au-dessus de la sonnette du palier pour ceux qui le désirent.



## 14. Extraction d'air, hotte et sèche-linge

Chaque appartement est relié au système d'extraction d'air du bâtiment ou individuel. S'il est commun, il n'est pas possible de régler la ventilation au niveau des bouches ou des appartements. Pour les systèmes individuels, pour compenser l'air enlevé, il est prévu un système de double flux, le flux entrant étant préchauffé par convection grâce au flux sortant.

Les hottes sont branchées sur le même système d'extraction. Une grille d'aération est prévue à côté des hottes pour compenser l'air aspiré par la hotte. Cette grille doit rester ouverte.

- ⊘ Il est interdit de brancher des appareils sur le système d'extraction d'air, en particulier des sèche-linge. Seuls les sèche-linge à condensation sont autorisés (ils ne possèdent pas de sortie d'air humide).



## 15. Chauffage / production d'eau chaude

Chaque appartement est relié à un compteur calorimétrique, basé sur le flux d'eau utilisé dans les convecteurs de l'appartement et la différence de température entre les flux entrants et sortants.

Chaque appartement dispose également d'un compteur de passage pour l'eau chaude sanitaire.

La facturation s'effectue par le syndic, au propriétaire.



## 16. Assurances

Le contenu des appartements doit être assuré par le résident. Quant aux modifications coûteuses du contenant (autre cuisine, autre plancher, autres sanitaires, etc.), le propriétaire doit assurer leur valeur, faute de quoi l'assurance du bâtiment ne remboursera que le prix standard en cas de dégât. Il est alors souhaitable de prendre cette assurance complémentaire chez le même courtier que celui du bâtiment, à savoir chez MARSH S.A, Boulevard du Souverain 2 à 1170 Bruxelles.



## 17. Utilisation du jardin

Le jardin a été prévu comme lieu d'embellissement de la dalle de Louvain-la Neuve pour répondre aux vœux de la population d'y rendre l'habitat plus agréable et plus accueillant par l'intégration de plantations.

Les documents précisent qu'il est un jardin paysagé et privé. Son usage est réservé uniquement aux habitants des immeubles dénommés CV5 et Jardins de la Source – Phase 2. Il n'est donc pas destiné à devenir un lieu de réunions festives, de pleine de jeux d'enfants ou de sport. Il est uniquement un lieu de déambulation et d'agrément visuel.

Ce ROI est destiné à assurer la tranquillité des habitants en prévenant les possibles nuisances et à conserver au mieux l'espace vert afin qu'il soit et reste un lieu calme et agréable pour chacun ainsi qu'un lieu d'embellissement des immeubles.

Les entrées : deux entrées sont prévues

.Celle de la rue du Traité de Rome qui permet l'accès aux habitants des JDLS2 et la sortie de tous.

Celle de la Boucle de Roncevaux qui donne accès aux habitants du CV5 et la sortie de tous.

Les portillons sont à code et à clef. Le code est fourni par le propriétaire de l'appartement. En cas de changement de code, les propriétaires et les locataires seront avertis par écrit au moins une semaine à l'avance.

Les portillons seront obligatoirement fermés après chaque passage et en particulier ne seront jamais boquées par de quelconque objet.

Il est bien entendu que les portillons et grilles ne seront en aucun cas escaladés ou contournés.

**En cas de déménagement, après un préavis de 72 heures, une clef de la grille peut être obtenue chez le syndic. Une caution de 100€ sera demandée.**

Les activités

Afin de prévenir les dégâts, il est défendu de marcher sur les lieux plantés ou de s'y installer. L'accès est limité aux personnes responsables de leur entretien.

**Aucune réunion de quelque nature que ce soit ne s'y tiendra.** Elles ne sont simplement **pas autorisées**. Le jardin n'est pas prévu à ces fins et sont visés en particulier les piqueniques, **barbecues, soirées musicales et autres. Aucune musique n'y sera faite ou diffusée.** Le jardin doit rester un endroit de calme et agréable pour tous.

**Le jardin n'est pas été conçu pour servir de pleine de jeux.** Les enfants en dessous de 10 ans seront donc accompagnés en tout temps par un adulte. Leurs

jeux risqueraient d'endommager le système d'arrosage automatique installé en surface, fragile et indispensable pour le maintien des plantes en bonne santé.

Il en est de même et pour les mêmes raisons pour toutes activités sportives.

**Les animaux domestiques seront toujours tenus en laisse.** Ils pourraient aisément endommager les plantations ainsi que le système d'arrosage automatique. Par respect pour les personnes chargées de la tonte il est demandé aux propriétaires de ramasser les excréments de leurs animaux.

Le jardin étant un bien commun, il est inapproprié de se servir des pelouses pour y déposer des objets personnels.

L'abri à vélos

A la demande de l'UCL, il a été prévu un abri à vélos. Seuls les vélos seront entreposés dans cet endroit. Il ne doit en aucun cas servir de remise pour d'autres objets ou véhicules motorisés.

Les vélos seront obligatoirement identifiés au nom de leur propriétaire et celui-ci en assumera l'entière responsabilité.

En cas d'abandon d'un vélo pendant plus d'un an, le syndic pourra prendre les mesures pour le faire évacuer.

Les réunions de personne ne sont pas autorisées dans l'abri.

Il est demandé aux utilisateurs de respecter les plantations en ne roulant pas dessus



## 18. Personnes de contact

### Association des copropriétaires

Le n° d'entreprise de l'Association des copropriétaires de la résidence "Les Jardins de la Source Phase I" est le n° 0832 510 814.

### Conseil de copropriété

Nom	n° téléphone	e-mail

## Syndic

<p>Agence de l'Equerre c/o Eric Sterkendries Place de l'Equerre, 29/102 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE</p> <p>Avenue du Traité de Rome, 8/003 1348 LOUVAIN LA NEUVE</p>	<p>tél : 010/45 36 69 e-mail : <a href="mailto:info@agence-equerre.be">info@agence-equerre.be</a> <a href="mailto:eric-sterkendries@agence-equerre.be">eric-sterkendries@agence-equerre.be</a></p>
--	--



### 19. Et le/la concierge ?

Où peut bien être le/la concierge ? La réponse est simple : il n'y a pas de concierge dans l'immeuble ou plutôt si, le concierge, c'est un peu chacun des occupants et le syndic.

A chacun d'entre nous donc de veiller aux petites choses qui préserveront l'aspect et l'harmonie de la résidence. Une personne étrangère à l'immeuble, a laissé une canette vide sur une boîte aux lettres dans le hall ? N'attendez pas que votre voisin la ramasse.

Que le premier qui voit un petit problème se sente responsable de le résoudre. Si tout le monde respecte cette règle, la probabilité est alors faible qu'un petit problème en provoque un autre et que ce soit toujours la même personne qui se dévoue ... et finisse par se lasser.