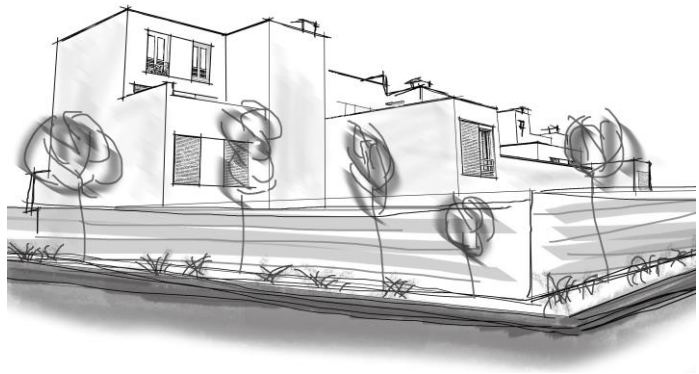


LIVRET D'ACCUEIL BOIS JOLI II



Vous trouverez ci-après quelques informations sur votre résidence qui vous permettront, nous l'espérons, de mieux connaître votre environnement.

Nous avons conçu ce livret afin tout d'abord de vous souhaiter la bienvenue parmi nous, mais également pour faciliter votre vie quotidienne à Bois Joli 2.

Parce qu'une question, en général, a toujours une réponse, n'hésitez pas à envoyer un mail au Conseil Syndical si vous ne la trouvez pas dans ce livret d'informations.

conseilsyndical@boisjoli2.com

I. Gestion de Bois Joli II

- a. La situation
- b. Le syndic
- c. Le conseil syndical
- d. Le gardiennage
- e. Le règlement de copropriété
- f. Les contrats d'entretiens et travaux important

II. Informations pratiques

1. Parties communes

- a. Les locaux communs
 - ♦ Le local à vélos
 - ♦ Le local poubelles
 - ♦ L'aire extérieure de pré-collecte
 - ♦ Le hall d'entrée
 - ♦ Le couloir de caves
- b. Les déménagements
- c. La télévision et internet
- d. Les voies de circulation et règles de stationnement
- e. La sécurité au sein de la résidence

2. Parties privatives

- a. L'appartement
 - ♦ Les travaux
 - ♦ Les volets et stores
 - ♦ Les VMC
 - ♦ La plomberie
- b. La cave
- c. Le garage
- d. La terrasse, le jardin
- e. Les murs extérieurs

I. Gestion de Bois Joli II

a. La situation

Situé sur la commune de Maurepas, chaque bâtiment a pour adresse Rue du Vermois.

La résidence a été construite en 1979 sur un terrain de 1 ha au lieu-dit "Ergal aux Coudrays". Le terrain était composé de 7 parcelles. Deux d'entre elles avaient auparavant appartenu à un exploitant forestier et un agriculteur. Une autre parcelle dépendait du Domaine des Eaux et Fontaines de Versailles, Marly et Saint Cloud, qui faisait autrefois partie du Domaine de la Couronne, appartenant à l'Etat depuis un temps immémorial.

L'ensemble immobilier, nommé "Bois Joli II" comporte :

- ♦ 117 logements et caves
- ♦ 90 boxes et 27 emplacements de parking privatifs
- ♦ 1 appartement et 1 place de parking pour le gardiennage

b. Le syndic

Actuellement le cabinet Geniez-Foncia est le syndic de la copropriété.

Pour le contacter:

- ♦ Par téléphone : 01 30 05 06 00
- ♦ Dans ses locaux : *27 rue du petit pont - 78310 Maurepas*
Du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 18h00
Le samedi **uniquement pour les urgences** de 09h00 à 12h00

c. Le conseil syndical

Le conseil syndical, par l'intermédiaire de son(sa) président(e), est l'interlocuteur légal du syndic.

Le contrôle administratif et financier qu'il effectue auprès de celui-ci est de prime importance pour la résidence.

Les noms des membres du conseil syndical sont mentionnés dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale ainsi qu'à l'affichage dans vos immeubles.

Le conseil se réunit 1 fois par mois pour assurer le suivi de la bonne gestion de la résidence. Il est constitué uniquement de volontaires qui se proposent lors de l'assemblée générale. Il est important qu'il y ait au moins un volontaire par bâtiment.

Une adresse mail pour contacter votre conseil syndical :

conseilsyndical@boisjoli2.com

Pour des questions spécifiques relatives aux travaux : travaux@boisjoli2.com

d. Le gardiennage : Mme Pereira

Pour tous renseignements :

- ♦ Par téléphone : 01.34.82.09.55
- ♦ A sa loge : n°4 du Vermois au 1er étage

Heures de visite :

Du lundi au vendredi de 08h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h00

Le samedi de 08h00 à 12h00

La loge est fermée le dimanche et les jours fériés

e. Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété m'a été remis lors de mon acquisition. J'en prends connaissance.

f. Les contrats d'entretiens et travaux important

Les contrats d'entretiens de la résidence sont gérés et conservés par le syndic.

Des petits travaux d'entretien peuvent être menés au cours de l'année par le syndic sans passage en assemblée générale.

Les grands travaux sont votés en assemblée générale en présence des copropriétaires.

Pour des questions spécifiques relatives aux travaux : travaux@boisjoli2.com

II. Informations pratiques

1. Parties communes

a. Les locaux communs

- ♦ Le local à vélos

Situé au rez-de-chaussée de chaque immeuble, il est prévu pour y ranger des vélos et poussettes. Attention à ne pas encombrer ce local pour ne pas rendre son utilisation difficile.

Aucun engin motorisé ne doit y être garé. Il y a un danger d'explosion ou d'incendie. L'assurance de la copropriété ne couvrira pas d'éventuels dégâts.

- ♦ Le local poubelles

Situé au rez-de-chaussée de chaque immeuble, seules les ordures ménagères et les déchets recyclables peuvent y être déposés.

Ces derniers doivent être mis exclusivement dans les bacs jaunes prévus à cet effet.

En aucun cas, les objets en verre ne doivent être déposés dans ce local même enfermés dans un sac poubelle.

En cas de non-respect, une société extérieure devra intervenir aux frais du bâtiment concerné ou du contrevenant identifié.

Un conteneur à verre est prévu à cet effet sur le parking de la piscine, pour le plus proche, ou sur le territoire de la commune.

De nouvelles dispositions prises par la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines remettent en cause l'organisation du stockage et du ramassage des déchets ménagers et recyclables. Une note explicative sera établie en temps utile

- ♦ L'aire extérieure de pré-collecte

Situé en pignon du bâtiment n°2, elle sert à déposer les encombrants la veille de leur enlèvement ainsi que les cartons.

L'enlèvement a lieu le 2ème jeudi de chaque mois. Le calendrier de collecte des déchets est disponible sur le site internet de la ville de Maurepas.

Pour accéder à cette aire de collecte, la clé est à demander à la gardienne. Celle-ci veillera au contenu des déchets ajoutés à l'aire extérieure.

- ♦ Le hall d'entrée

Chaque immeuble dispose d'un hall d'entrée qui dessert les caves, les locaux de poubelles et vélos.

Un panneau d'information est présent dans chaque hall à côté des boîtes aux lettres. Les comptes rendus du Conseil Syndical et diverses informations y sont affichés par la gardienne.

En fonction du bâtiment, l'accès est contrôlé ou non par un système sécurisé.

Afin d'éviter toute circulation non désirée dans les étages, il est vivement conseillé de ne pas ouvrir la porte sans s'être assuré de l'identité de votre visiteur. Pour cette même raison, la porte doit être maintenue fermée sauf pour raison ponctuelle (chargement ou déchargement de véhicule...)

Les halls d'entrée sont nettoyés quotidiennement par la gardienne. Les étages en revanche font l'objet d'un nettoyage par une société extérieure une fois par semaine.

♦ Le couloir de caves

Chaque immeuble dispose d'un certain nombre de caves. Il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou des engins motorisés.

Il est demandé à chaque personne de bien veiller à maintenir les portes donnant accès aux caves, fermées à clés. Il ne faut rien entreposer dans les couloirs qui desservent les caves.

Une dératisation est opérée par une société régulièrement.

b. Les déménagements

Que vous soyez nouvel arrivant ou que vous quittiez la résidence, il vous appartient de respecter certaines règles.

Il est demandé à chacun d'assurer le nettoyage des traces diverses occasionnées lors du déménagement et de respecter les autres occupants.

Votre nom sur la boîte aux lettres doit respecter un type graphique, se rapprocher de la gardienne pour commander l'étiquette.

c. La télévision et internet

Chaque appartement dispose d'une prise coaxiale pour la télévision.

Depuis Décembre 2013, la fibre optique est disponible dans notre résidence. Le résident demandeur de cette technologie doit lui-même faire appel à un opérateur pour câbler jusqu'à son appartement.

Il est interdit d'installer une parabole visible sur son balcon, sa terrasse ou une fenêtre.

d. Les voies de circulation et règles de stationnement

Il existe au sein de la résidence deux zones de parking, ainsi que des places le long du terre-plein central. Deux parkings sont également disponibles à l'extérieur de la résidence :

- Sur l'aire de stationnement situé à l'entrée du bois face à l'aire extérieure de pré-collecte ;
- Sur le parking situé devant l'école primaire des Coudrays.
- Hormis ces places, il est demandé de ne pas stationner devant les boxes, la borne à incendie, l'aire extérieure de pré-collecte, et tout endroit gênant ou pouvant s'avérer dangereux.

Il y a beaucoup d'enfants dans la résidence, il est donc demandé de rouler au pas et de respecter le sens de circulation autour du terre-plein central et sur le parking situé au fond de la résidence (côté école des Coudrays).

e. La sécurité au sein de la résidence

En cas de sinistre, des extincteurs sont situés :

- Dans le local poubelles situé au Rez-de-chaussée.
- Dans un placard au 1^{er} étage.

Si nécessaire je compose le 18 (pompiers).

2. Parties privatives

a. L'appartement

Même si chaque appartement est une partie privative, il faut respecter quelques règles.

- ♦ Les travaux

Tous types de travaux ou bricolage occasionnant des nuisances sonores doivent être exécutés dans les horaires autorisés.

Du lundi au vendredi : 08h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30

Le samedi : 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00

Le dimanche et jours fériés : (Voir affichage du tableau), et/ou sur information préalable auprès de vos voisins et sans désapprobation de leurs parts.

Il est impératif que la résidence conserve son homogénéité esthétique.

La modification des parties privées comme porte d'entrée ou de cave, fenêtres, garde-corps, pose extérieur d'objet et d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de la copropriété, **ne peut s'effectuer sans le consentement du syndic** et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires.

- ♦ Les volets

Pour tous changements de volets de votre appartement, il est demandé de se rapprocher impérativement du syndic qui vous indiquera le type de matériel à installer.

- ♦ Les stores

Avant toute pose de store extérieur, il faut adresser une demande écrite au syndic qui vous communiquera les références du matériel à installer, les couleurs à respecter ainsi que les conditions de pose.

- ♦ Les VMC

Chaque logement est équipé de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), elles sont destinées à renouveler l'air des locaux. Elles ne sont pas destinées à l'évacuation des fumées ménagères de cuisine.

Un mauvais entretien favorise la condensation de l'eau contenus dans l'air ambiant ; il peut s'ensuivre une dégradation des murs et des plafonds sous forme de traces noires et d'humidité.

Il faut donc maintenir en bon état de propreté les bouches d'extraction situées dans différentes parties du logement ainsi que les bouches d'entrées d'air sur les bâtis des fenêtres et portes fenêtres et en aucun cas les obstruer.

Ces entrées d'air sont obligatoires dans les pièces dites sèches (chambres, salon), attention lors du changement de vos fenêtres.

♦ La plomberie

Chaque appartement est équipé d'un ou deux robinet(s) de coupure d'eau (un par étage dans les duplex). S'il y a besoin de couper l'arrivée principale de l'immeuble, le robinet se trouve dans le local situé à l'extérieur à droite de la porte d'entrée de l'immeuble.

Avant toute intervention, il faut informer la gardienne ou un représentant du Conseil Syndical des copropriétaires afin qu'ils vous confient la clé de la porte, ainsi que les voisins par un affichage sur le tableau dans le hall d'entrée.

b. La cave

Il est demandé aux copropriétaires de maintenir la porte de leur cave fermée à clef, ainsi que la porte d'accès aux caves.

c. Le garage

Les boxes doivent être maintenus fermés.

Concernant des travaux tels que l'installation de l'électricité dans les boxes ou la peinture des portes extérieures, vous pouvez vous rapprocher du syndic.

d. La terrasse, le jardin

Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon.

♦ La terrasse

- Ne pas dégrader l'étanchéité des terrasses (attention de ne pas dégrader le complexe étanche avec un parasol ou autre objet)
- Ne pas détériorer les protections métalliques placées en tête du garde-corps en béton (couverture métallique de couleur marron)
- Ne pas accrocher de jardinières sur les garde-corps en béton tant du côté intérieur que du côté extérieur de la terrasse
- Ne pas transformer la terrasse en potager, bac à sable, pelouse...
- Ne pas obstruer les évacuations des eaux de pluie et à en surveiller régulièrement le bon écoulement
- Ne pas étendre de linges aux fenêtres ou sur les garde-corps en béton des balcons.

Pour information, une terrasse à refaire coûte en moyenne 13000 € à la charge du bâtiment concerné avec une participation (hors tantième) de 10% pour l'utilisateur.

Un contrôle régulier et un entretien peuvent ralentir cette réfection.

Pour les terrasses déjà sur plots, il existe une pince à demander à la gardienne pour retenir les dalles très facilement.

♦ Le jardin

- Veiller à la hauteur de taille des haies (maximum 2 mètres)
- Veiller au libre passage de l'air par la grille de ventilation (en fonction du jardin) située au pied du mur de l'immeuble.

Le renouvellement de l'air permet l'assainissement des vide-sanitaires.

- Respecter les heures autorisées pour se servir des appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage (tondeuse, taille haies...)
- Les haies de séparation des propriétés doivent être végétalisées. Vous pouvez éventuellement poser des cloisons en bois qui doivent néanmoins être recouvertes de végétaux grimpants. Pour toute question n'hésitez pas à contacter le syndic.

Du lundi au vendredi : 08h30 à 12h00 et de 14h30 à 19h30

Le samedi : 09h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00

Le dimanche et jours fériés : (Voir affichage du tableau), et/ou sur information préalable auprès de vos voisins et sans désapprobation de leurs parts.

Les déchets végétaux sont mis dans les sacs en papier biodégradable remis par les services techniques de la mairie à la gardienne.

Les sacs en papier peuvent être soit amenés à la déchetterie par vos soins, soit déposés groupés si possible en bordure de l'avenue de Picardie la veille du ramassage prévu.

. Les barbecues sont tolérés à condition de ne pas gêner les voisins latéraux et en étage avec la fumée.

e. Les murs extérieurs

Même si les murs extérieurs entourent votre appartement, ils appartiennent à la copropriété. C'est pour cette raison que quelques règles sont à respecter.

- Ne pas détériorer le complexe étanche appliqué sur les murs de façades.
- Ne pas percer les murs sans l'accord préalable et écrite du Syndic

S'il est reconnu qu'il y a une dégradation de l'étanchéité, la charge financière de remise en état sera imputée au contrevenant.

Il existe des solutions de nettoyage simple et peu onéreuses.

En 2013 et 2014, de nombreux copropriétaires ont déjà utilisé cette méthode avec de bon résultat.

Pour connaître la méthode se rapprocher de votre conseil syndical.

N'oublions pas que la résidence est un bien commun partagé et entretenu par tous.

Il est dans l'intérêt général qu'il y fasse bon vivre dans le respect de tous.

