Neuilly · en · l'Isle

ÎLE DE LA JATTE

Bienvenue dans la résidence

Le guide des nouveaux arrivants

ÉDITION COPROPRIÉTAIRES

43-47 boulevard Georges-Seurat
48 boulevard Vital-Bouhot
92200 Neuilly-sur-Seine

neuillyenlisle.fr

Édité par le conseil syndical · octobre 2026

BIENVENUE

Bienvenue à Neuilly en l'Isle

Vous venez d'emménager dans la résidence, ou vous vous apprêtez à le faire. Ce guide rassemble ce qu'il faut savoir pour vos premières semaines : qui appeler en cas de problème, comment obtenir un badge, où jeter quoi, comment recevoir un colis, ce qu'il faut prévoir avant des travaux, et les quelques règles qui rendent la vie commune agréable.

Cette édition s'adresse aux copropriétaires, qu'ils habitent la résidence ou qu'ils y louent leur logement. Une édition destinée aux locataires est téléchargeable sur le site : si vous louez, pensez à la remettre à votre locataire. Tout ce qu'il contient vient du site de la copropriété, **neuillyenlisle.fr**, qui reste la référence et qui est tenu à jour au fil des mois.

Comment utiliser ce guide

Les titres du sommaire sont cliquables, comme les adresses, les courriels et les numéros de téléphone. En bas de chaque page, le lien **Sommaire** vous ramène ici. Les numéros utiles, page 5, se prêtent bien à l'impression : gardez-les près de votre porte.

Sommaire

1	Vos premiers jours, la liste à cocher	3
2	La résidence en bref	4
3	Les numéros à garder	5
4	Qui fait quoi	6
5	Le quotidien, mode d'emploi	8
6	Des travaux chez vous	10
7	Bien vivre ensemble	12
8	Rester informé	13

Le conseil syndical

1

Vos premiers jours

La liste à cocher : ce qu'il faut faire en arrivant, dans l'ordre où vous en aurez besoin.

Pour tout le monde

- [ ] **Passez vous présenter à la loge**, au 48 boulevard Vital-Bouhot. Monsieur et Madame Lopes, nos gardiens, sont votre premier interlocuteur pour tout ce qui touche au quotidien. Horaires page 5.
- [ ] **Demandez à la loge l'étiquette à votre nom** pour votre boîte aux lettres.
- [ ] **Prévenez les gardiens de votre emménagement à l'avance**, et demandez-leur de **protéger l'ascenseur** avant de monter meubles et cartons. Les dégâts causés à une cabine sont à la charge de celui qui les a faits.
- [ ] **Faites recenser vos badges à la loge.** Ce sont les gardiens qui les administrent, et un badge non recensé peut être désactivé. Un badge n'ouvre que le bâtiment où vous habitez. Les deux types de badges sont expliqués page 8.
- [ ] **Repérez le local vélos et le local vide-ordures de votre bâtiment.** Rien ne se laisse dans les halls ni sur les paliers.
- [ ] **Gardez les numéros utiles** à portée de main. Ils sont rassemblés page 5.
- [ ] **Abonnez-vous aux actualités du site**, en bas de la page d'accueil de neuillyenlisle.fr. Vous recevez un courriel à chaque nouvelle publication : travaux, coupures, rendez-vous.
- [ ] **Si vous habitez le 47 boulevard Georges-Seurat**, inscrivez-vous à la consigne à colis Boks. Mode d'emploi page 8.

En tant que copropriétaire

- [ ] **Demandez vos identifiants pour l'extranet du syndic**, Gestion AD : c'est là que se trouvent le règlement de copropriété, les procès-verbaux d'assemblée, vos appels de fonds et les factures. Écrivez à Mme Léa Richez, assist1@gestionad.fr, 01 76 21 63 99, en indiquant votre nom, votre bâtiment (A, BD ou CD), votre numéro de lot et le numéro de la copropriété chez le syndic : **9082**.
- [ ] **Si vous louez votre logement**, avisez le syndic **dans les quinze jours** qui suivent l'entrée de votre locataire, et veillez à ce que le bail lui impose le respect du règlement de copropriété. Vous restez garant de son application. Remettez-lui l'édition locataires de ce guide.
- [ ] **Avant des travaux ou un aménagement**, prévenez le syndic et les gardiens en précisant la nature des travaux. Le détail est page 10.

2 La résidence en bref

Trois bâtiments au cœur de l'Île de la Jatte, entre les bras de la Seine.

Neuilly en l'Isle se trouve au cœur de l'Île de la Jatte, que Neuilly-sur-Seine partage avec Levallois. Ses trois bâtiments ont été construits à partir de 1973 et livrés en 1974. Le nom de la résidence se comprend simplement : Neuilly sur l'île, écrit à l'ancienne.

Repère	Ce qu'il faut savoir
Les bâtiments	Le règlement de copropriété en compte trois : le **bâtiment A** au 43 boulevard Georges-Seurat, le **bâtiment BD** au 47 boulevard Georges-Seurat et le **bâtiment CD** au 48 boulevard Vital-Bouhot. Dans l'usage, on parle souvent du B et du C pour les corps principaux, et du BD ou du CD pour l'aile transversale à laquelle on accède depuis chacun d'eux.
La loge	Au 48 boulevard Vital-Bouhot.
La taille	176 appartements. Avec les caves et les places de parking, la copropriété compte 559 lots.
Le règlement	Établi par acte notarié le 20 septembre 1974. Il s'applique à tous, propriétaires comme locataires.
Le syndic	Le cabinet Gestion AD, qui gère l'immeuble pour le compte des copropriétaires.
Le conseil syndical	Six copropriétaires élus, qui suivent la gestion et les travaux et portent la voix des résidents.
Le site	neuillyenlisle.fr, tenu par le conseil syndical.

Adresse à donner aux secours et aux livreurs

> **43-47 boulevard Georges-Seurat et 48 boulevard Vital-Bouhot, 92200 Neuilly-sur-Seine.** Précisez toujours votre numéro de rue et votre étage.

3 Les numéros à garder

La page à imprimer et à garder près de votre porte.

Danger immédiat pour les personnes (incendie, malaise, accident) : appelez le **18** (pompiers), le **15** (Samu) ou le **112** depuis un portable. Prévenez les gardiens ensuite.

Nos gardiens, Monsieur et Madame Lopes

Loge	Madame Lopes	Monsieur Lopes	Courriel
01 47 47 09 64	**06 63 69 67 30**	**06 58 24 16 41**	neuillyenlisle@free.fr

Présents du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h 30, le samedi de 7 h à 12 h. En dehors de ces horaires, ils sont chez eux : utilisez les numéros ci-dessous.

Qui appeler, selon le problème

Situation	Qui appeler	Quand
Panne de chauffage ou d'eau chaude, fuite d'eau chaude	ENGIE Solutions, **08 11 20 10 22** (procédure ci-dessous)	24 h/24, week-end compris
Fuite d'eau froide dans les parties communes	Les gardiens et le syndic, puis Dao Tholozan, **01 43 33 14 33**	Heures ouvrées
Personne bloquée dans l'ascenseur	Bouton d'alarme de la cabine, relié à l'ascensoriste	24 h/24
Ascenseur en panne, sans personne à l'intérieur	Novalift, **01 60 37 76 50**	Heures ouvrées
Canalisation bouchée, refoulement	Christal, **01 41 54 54 54**	7 j/7, 24 h/24
Panne électrique dans les parties communes	Les gardiens, puis A.E.P, **06 18 77 43 20**	Heures ouvrées
Porte ou serrure bloquée	Charras, **01 47 68 93 86**	Heures ouvrées
Porte de parking en panne	ATS-ATPE, **01 80 60 64 64**	Heures ouvrées
Pharmacie de garde	Dimanche et jours fériés : site de la ville. La nuit : le **17**	Selon le jour

Chauffage et eau chaude : joindre ENGIE en urgence

1. Composez le **08 11 20 10 22**. Un serveur vocal répond.
2. Quand il demande les coordonnées de l'immeuble, tapez **59 20 05 40 01** puis **dièse**.
3. Confirmez l'adresse annoncée, donnez votre numéro de portable et décrivez le problème.
4. Un technicien vous rappelle sous dix à trente minutes. Restez présent pendant son intervention, puis prévenez les gardiens.

Le syndic et le conseil syndical

Qui	Téléphone	Courriel
Gestion AD, accueil 329 rue Lecourbe, 75015 Paris du lundi au vendredi, 9 h à 12 h 30 et 14 h à 17 h 30	**01 45 32 73 10**	accueil@gestionad.fr
M. Sébastien Dano, gestionnaire de la copropriété	**07 61 20 55 50**	sdano@gestionad.fr
Mme Léa Richez, assistante de copropriété	**01 76 21 63 99**	assist1@gestionad.fr
Mme Flore Nebonne, comptable de la copropriété	**01 45 32 73 10**	compta3@gestionad.fr
Le conseil syndical		csjatte@gmail.com

4

Qui fait quoi

Gardiens, syndic, conseil syndical, assemblée générale : à chacun son rôle.

Le bon interlocuteur du premier coup

Votre sujet	À qui vous adresser
Un problème dans les parties communes, un badge, un emménagement	Les gardiens, à la loge
Une urgence technique le soir ou le week-end	Les numéros page 5
Vos charges, vos appels de fonds, vos documents, l'accès à l'extranet	Le syndic, Gestion AD
Des travaux ou un aménagement chez vous	Le syndic et les gardiens
Une idée, une remarque, un sujet à porter en assemblée	Le conseil syndical, csjatte@gmail.com

Les gardiens

Monsieur et Madame Lopes veillent sur la résidence depuis 2006. Ils s'occupent notamment :

- de l'entretien courant des parties communes et des abords des bâtiments,
- de la sortie et de la rentrée des conteneurs, et du suivi de la collecte,
- de la distribution du courrier dans les boîtes aux lettres,
- de l'accueil des entreprises et de l'accompagnement des interventions,
- du signalement des pannes au syndic,
- des clés et des badges d'accès de la résidence.

Ils ne peuvent ni intervenir dans votre logement ni engager une dépense au nom de la copropriété : ces demandes passent par le syndic. La réception des colis ne fait pas partie de leurs missions.

Le syndic, Gestion AD

Le syndic gère l'immeuble pour le compte de l'ensemble des copropriétaires : entretien, contrats, entreprises, comptes, appels de fonds, organisation de l'assemblée générale. C'est lui qui engage les entreprises. Les documents officiels de la copropriété sont sur son extranet, gestionad.neotimm.com, accessible aux copropriétaires avec leurs identifiants.

Le conseil syndical

Six copropriétaires élus par l'assemblée générale. Le conseil contrôle la gestion du syndic, donne son avis sur les devis, suit les chantiers et fait remonter les demandes des résidents. Il ne décide pas seul et ne remplace pas le syndic. On le joint à csjatte@gmail.com ou par le formulaire de contact du site.

L'assemblée générale

Elle réunit les copropriétaires une fois par an. C'est le seul moment où se votent les décisions qui engagent la copropriété : budget, travaux, autorisations de travaux touchant les parties communes ou l'aspect de l'immeuble. Le syndic envoie la convocation et l'ordre du jour. Vous pouvez vous y faire représenter si vous ne pouvez pas être présent.

Un conflit avec un voisin ?

Parlez-lui d'abord directement, c'est la meilleure façon de régler un problème. Si cela ne suffit pas, les gardiens peuvent rappeler la règle sur place, et le syndic adresser un rappel écrit au copropriétaire concerné.

5 Le quotidien, mode d'emploi

Badges, courrier, colis, déchets, parking, vélos, chauffage et eau chaude.

Les badges

Type de badge	Ce qu'il ouvre
Badge contact	La porte d'entrée de votre bâtiment, et l'appel de l'ascenseur.
Badge radio	Tout ce qu'ouvre le badge contact, et en plus l'accès au parking.

- **Un badge donne accès au seul bâtiment où vous résidez.** La règle ne connaît pas d'exception.
- Les gardiens administrent les badges : badge supplémentaire, badge perdu ou volé, c'est à la loge. Un badge perdu se signale sans attendre pour être désactivé.
- Les accès sont contrôlés par badge et par vidéosurveillance.

Le courrier et les colis

Les gardiens distribuent le courrier dans les boîtes aux lettres. Demandez-leur l'étiquette à votre nom pour la vôtre. Les colis, en revanche, ne font pas partie de leurs missions. Pour vous faire livrer en votre absence :

La consigne à colis Boks

Réservée pour l'instant aux résidents du 47 boulevard Georges-Seurat, la consigne est installée dans ce bâtiment et accessible jour et nuit.

1. Installez l'application **Boks**, créez votre compte et rattachez-vous à la consigne avec le numéro inscrit sur l'armoire. Votre demande est validée par l'administrateur de la consigne.
2. À chaque commande, générez un **code à usage unique** dans l'application et collez-le dans le complément d'adresse du site marchand.
3. Le livreur dépose le colis, vous êtes prévenu, et vous ouvrez le casier depuis l'application.

Les gardiens n'ont pas accès au système Boks. Ils détiennent seulement les clés du local.

Les déchets et le tri

Chaque bâtiment a son local vide-ordures. On y trouve le réceptacle du conduit, les bacs **jaunes** pour le verre et les bacs **bleus** pour les papiers et les plastiques. Un espace de tri existe aussi au parking, et les consignes de la ville sont affichées sur place.

- **Ne jetez jamais de déchets en vrac dans le conduit** : emballez-les toujours dans un sac fermé.
- Le mieux reste de descendre vos déchets directement au local vide-ordures, et de mettre chaque chose dans le bac qui lui est destiné.
- Un point de collecte des déchets alimentaires se trouve tout près, au 12 boulevard Georges-Seurat.

Les encombrants

Ils ne se déposent **jamais** dans les locaux à ordures, les parties communes ou le parking.

La collecte a lieu **tous les mercredis**, **sur inscription au moins 24 heures à l'avance**, en ligne sur le site de la ville ou au **01 56 83 15 79** (du lundi au vendredi, 9 h à 12 h et 14 h à 16 h 30). Sortez-les sur le trottoir avant 6 h 30, dans la limite de 3 m³, et prévenez les gardiens. C'est gratuit.

Sans inscription, un encombrant devient un dépôt sauvage, passible d'une amende pouvant atteindre 450 €.

Le parking

Chaque place appartient à un copropriétaire, qui en dispose seul. Le parking n'est pas ouvert au public : un visiteur ou une entreprise se gare à l'extérieur, sauf si vous lui prêtez votre propre place. L'accès se fait avec le badge radio.

Recharger un véhicule électrique. La copropriété a signé une convention avec **Zeplug**, qui a équipé les parkings. Si vous souhaitez une borne sur votre place, prévenez d'abord le syndic et le conseil syndical, puis contactez Zeplug. La borne et la consommation sont à votre charge. Le détail est sur la page Informations pratiques du site.

Vélos, poussettes et affaires personnelles

Chaque bâtiment a un local à vélos. Vélos, trottinettes, poussettes, chaussures et cartons ne restent ni dans les halls, ni sur les paliers, ni dans les escaliers. Ce sont des parties communes, et surtout des voies d'évacuation en cas d'incendie.

Les jardins

Les jardins privatifs sont réservés aux logements qui en ont la jouissance. Les jardins communs ne sont pas en accès libre : l'accord des gardiens est nécessaire.

Le chauffage et l'eau chaude

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs. Ils sont produits par la chaufferie de la résidence et entretenus par ENGIE Solutions. Si un radiateur reste froid après la remise en route de l'automne, vérifiez que son robinet est ouvert, puis prévenez les gardiens. Même chose si l'eau chaude manque. Le soir et le week-end, suivez la procédure ENGIE page 5.

6 Des travaux chez vous

Les horaires, les précautions, et ce qui demande une autorisation.

Avant de commencer, prévenez **le syndic** en précisant la nature des travaux, qu'il s'agisse de gros travaux ou d'un simple aménagement : son intervention est souvent nécessaire. Prévenez aussi **les gardiens**, qui pourront répondre aux voisins et anticiper les allées et venues des entreprises.

Les horaires

Ils sont fixés par arrêté municipal et s'imposent à vous comme à vos entreprises. C'est la première source de tension entre voisins.

Jour	Travaux bruyants autorisés
Du lundi au vendredi	**8 h 30 à 12 h** et **14 h 30 à 18 h 30**
Samedi	**14 h à 18 h**
Dimanche et jours fériés	**Aucun créneau**

Source : arrêté municipal n° 4793, article 7. Pour un chantier d'entreprise, l'arrêté n° 4043/90 limite en outre les engins bruyants à la plage de 7 h 30 à 19 h, et les interdit le samedi, le dimanche et les jours fériés.

Les précautions

- Donnez ces horaires par écrit à votre entreprise : vous répondez de son comportement dans l'immeuble.
- Prévenez vos voisins de palier quand un gros chantier commence, et donnez-leur une durée.
- **Pour un chantier de plusieurs jours**, préparez avec les gardiens une affichette précisant la nature des travaux, le nom de l'entreprise, la durée, et le type et les horaires des nuisances sonores : l'affichage, sur le panneau de l'ascenseur et à la porte d'entrée, est ensuite assuré par leurs soins.
- **Faites protéger l'ascenseur par les gardiens** avant tout transport de meubles ou de matériaux.
- Gravats et emballages ne se déposent pas dans les parties communes. Les escaliers de secours restent dégagés.
- L'aspect extérieur ne se modifie pas : portes d'entrée, fenêtres, persiennes, garde-corps gardent leurs formes et leurs couleurs d'origine.
- Percer un mur porteur touche aux parties communes : il faut l'accord et la surveillance du syndic et de l'architecte de la copropriété, aux frais du copropriétaire, et parfois une décision de l'assemblée générale. Renseignez-vous auprès de Gestion AD avant tout projet.

Installer une climatisation

Une unité extérieure posée en façade, sur un balcon, en toiture ou sur toute partie visible de l'immeuble doit être **autorisée au préalable par l'assemblée générale** (article 25 b de la loi du 10 juillet 1965). Un accord d'urbanisme ne suffit pas. Le syndic attend un dossier technique : équipement, emplacement, fixation, bruit et vibrations, évacuation des condensats. Parlez-en à Gestion AD avant de signer un devis.

7

Bien vivre ensemble

L'essentiel du règlement de copropriété, en clair.

Ce qui est à vous, ce qui est à tous

C'est la distinction la plus utile : elle détermine qui paie une réparation.

À vous (parties privatives)	À tous (parties communes)
Sols, plafonds, cloisons intérieures et leurs portes	Gros œuvre, murs porteurs, façades, fondations
Porte palière, fenêtres, volets, persiennes, stores	Halls, couloirs, escaliers, paliers
Canalisations intérieures, radiateurs, sanitaires	Colonnes montantes et descendantes, chaufferie, ascenseurs
Garde-corps et revêtement de sol des balcons	Structure des balcons, jardins, cours, locaux vélos, loge

Au quotidien

- **Le bruit.** La tranquillité de l'immeuble ne doit être troublée à aucun moment. Radio et télévision ne doivent pas s'entendre chez les voisins.
- **Les animaux.** Chiens et chats sont tolérés. Les chiens ne circulent pas librement dans les parties communes, et les dégâts restent à la charge du propriétaire de l'animal.
- **Fenêtres et balcons.** Pas de linge étendu aux fenêtres ni aux balcons, pas d'objet posé sans être fixé, des dessous étanches sous les pots de fleurs. On ne jette rien par la fenêtre.
- **Les parties communes** restent libres : rien ne doit y séjourner. Chaque copropriétaire répond des dégradations causées par ses occupants et ses visiteurs.
- **Les fuites.** Robinets et chasses d'eau s'entretiennent et se réparent sans tarder. Le logement d'où vient une fuite paie les dégâts.
- **Les ascenseurs.** Veillez à bien refermer les portes palières. Le règlement interdit leur usage aux enfants de moins de quinze ans non accompagnés.
- **Une activité chez soi.** Les logements sont destinés à l'habitation. Les professions libérales sont tolérées, pas les bureaux commerciaux.

Si vous louez votre logement

Le bail doit imposer au locataire le respect du règlement de copropriété, et vous restez garant de son application. Avisez le syndic dans les quinze jours qui suivent l'entrée du locataire, et remettez-lui l'édition locataires de ce guide. Louer l'appartement entier meublé est autorisé, le découper en chambres meublées louées séparément ne l'est pas.

> Ce résumé n'a pas de valeur juridique. Seul le règlement intégral fait foi : vous le trouvez sur l'extranet de Gestion AD. Une lecture simplifiée plus complète est sur la page Le règlement du site.

8 Rester informé

Le site, l'extranet du syndic, l'affichage dans les halls.

Le site de la copropriété

Tenu par le conseil syndical, neuillyenlisle.fr rassemble à toute heure ce qu'il faut savoir pour vivre dans la résidence. Les rubriques les plus utiles :

Rubrique	Ce que vous y trouvez
Urgences	Tous les numéros, la procédure ENGIE, la pharmacie de garde
Infos pratiques	Boks, déchets, badges, parking, recharge électrique, travaux chez soi, climatisation
Actualités	Les nouvelles de la résidence, avec un abonnement par courriel
Agenda	Réunions de chantier, conseil syndical, assemblée générale, rendez-vous de la ville
Travaux	L'avancement du chantier des paliers, bâtiment par bâtiment
Nos gardiens	Horaires, téléphones, missions, et leur portrait
Règlement	La lecture simplifiée du règlement de copropriété
Documents	Comment accéder à l'extranet du syndic
Contact	Le formulaire pour écrire au conseil syndical, et la boîte à idées

L'extranet du syndic

Réservé aux copropriétaires, l'extranet de Gestion AD est l'espace officiel de la copropriété : règlement intégral, procès-verbaux d'assemblée, appels de fonds, factures, dossiers en cours. Les accès sont créés par le syndic (voir page 3).

L'affichage dans les halls

Les informations urgentes ou ponctuelles (coupure d'eau, intervention, rappel) sont affichées dans les halls par les gardiens. L'affiche du site y reste en permanence.

neuillyenlisle.fr

Une question, une idée, une erreur dans ce guide ?

Écrivez au conseil syndical : csjatte@gmail.com