

## **Conseil Syndical du 26 janvier 2022 à 18h30 62-68 Cours de Vincennes, 75012 Paris.**

Demandes et propositions de sujets à discuter et traiter en 2022, formulées par M. Eric CYPRIEN (Bâtiment B) et Dr David DOHAN EHRENFEST (Bâtiment B&C), Conseillers Syndicaux, en vue du Conseil Syndical (CS) du mercredi 26 janvier 2022 à 18h30.

Ce document est disponible en libre accès, ainsi que les futures mises à jour et illustrations sur les sites internet d'information (privatifs) à disposition de nos voisins.

- [www.lepaquebot.info](http://www.lepaquebot.info) pour le bâtiment C, tenu par le Dr David DOHAN EHRENFEST.

- [www.lemenhir.info](http://www.lemenhir.info) pour les bâtiments A et B, tenu par M. Eric CYPRIEN.

### **1. ELECTION DU PRESIDENT DU CS.**

En l'absence de règles légales, dans le RI de copropriété ou figurant dans le RI du conseil syndical, nous proposons de mettre en œuvre les règles suivantes pour encadrer l'élection :

- Quorum: 10 membres présents ou représentés sur les 19 membres élus actuellement.

- Vote à main levée sauf si un membre demande un vote à bulletin secret.

- Election au premier tour si l'un des candidats recueille la majorité absolue 10 voix.

- Election au second tour à la majorité relative, avec en cas de partage des voix, élection du candidat le plus âgé.

### **2. VIE DU CS.**

- Nous souhaitons l'élaboration d'un programme annuel de réunions (rics du 8 mars 2018) programmées à un horaire qui permet aux membres en activité d'être présents dès le début des travaux et à l'ensemble des membres de les prendre en compte dans leur rythme de vie.

- Nous souhaitons **une réunion effective au moins une fois par trimestre avec une séance spéciale pour fixer l'ordre du jour de l'AG** et l'adoption des budgets prévisionnels.

- Nous souhaitons un vote formel du conseil syndical avec inscription au procès-verbal lorsqu'il se prononce sur la gestion du syndic (article 102 ri).

- Nous souhaitons que les nouveaux élus puissent être intégrés au travail des référents et des commissions spécialisées.

- Enfin, nous souhaitons pour que pour chaque sujet voté, **le vote de chacun soit inscrit au PV du CS de manière nominative** afin que chacun soit transparent sur son vote et son opinion vis à vis des autres copropriétaires. Les avis divergents et leurs sens doivent aussi être retracés.

### **3. SUJET GARDIENNE DU BÂTIMENT C.**

#### **3.1. Départ en retraite.**

La gardienne du bâtiment C partira en retraite dans un avenir proche mais au terme encore incertain.

Selon notre compréhension, un des éléments qui empêche d'avoir une bonne visibilité sur ce sujet peut se résumer ainsi: la gardienne voudrait être mise à la retraite, tandis que le syndic et le président du CS souhaitent qu'elle demande sa retraite.

Or ce choix impacte en priorité les finances et la vie des gens du bâtiment C. Nous demandons donc que le sujet soit désormais traité avec transparence avec les habitants du bâtiment C, sous la supervision du syndic.

#### **Nos demandes:**

- une note écrite de M. FRANC/Loiselet nous expliquant les conséquences juridiques, opérationnelles et financières des 2 options (mise à la retraite ou départ en retraite),
- sur la base de ce rapport écrit, un consensus devra se dégager au sein du bâtiment C,
- sans consensus évident, le choix devra être voté en AG par le bâtiment C, si les conditions de la mise en retraite conventionnelles ou légales sont réunies.

#### **3.2. recrutement et installation d'un/e nouveau/elle gardien/ne.**

Une fois la visibilité retrouvée sur le départ de la gardienne en retraite, nous souhaitons que la stratégie de son remplacement par un autre gardien soit établie en toute transparence et en accord avec les copropriétaires du bâtiment C, à savoir:

- projet d'annonce à paraître, avec cahier des charges validé par les habitants du C,
- appel à candidature ouvert et transparent, avec participation au jury des habitants du C, qui entretiennent par essence une relation très proche avec la gardienne,
- enfin une évaluation anticipée des travaux de remise au normes de l'appartement et loge de la gardienne (avec projet, appel d'offre, etc), avec des options qui seront soumises là encore au vote des habitants du C exclusivement (ceux qui vont payer).

**=> chaque étape devra faire l'objet d'un rapport de suivi écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

### **4. SUJET SÉCURISATION DES HALLS DU BÂTIMENT C.**

#### **4.1. Analyse de la situation et des options.**

Situé sur le Cours de Vincennes, le bâtiment c est plus exposé que les autres aux intrusions parfois malveillantes (faux policiers en 2021, faux sondeurs, par exemple), parfois opportunistes (SDF, toxicomanes). le sujet étant régulièrement

évoqué entre habitants du C, nous souhaiterions une concertation et le recueil de la parole au sein du bâtiment C.

**Notre demande:** nous souhaitons que le CS nous mandate pour faire remonter les problématiques et demandes de sécurisation du C, afin de nourrir les solutions techniques. Des propositions techniques seront affinées et évaluées avec le syndic, le CS, des sociétés spécialisées voire un architecte, dans un second temps.

**=> un bilan et des propositions doivent faire l'objet d'un constat écrit pour cet été au CS et figurer dans l'intranet.**

#### **4.2. Aménagements des 3 renforcements des portes du bâtiment C pour neutraliser les nuisances.**

Une source répétée de problèmes provient de l'installation, en général la nuit, de SDF et personnes alcoolisées dans les 3 renforcements servant de points d'accès au bâtiment (2 portes pour les 2 étages de la RATP, une grande porte pour les 7 étages d'habitation).

Cette situation pourrait la vie des habitants les plus exposés à ces nuisances (premiers étages de la façade Cours de Vincennes, gardienne) et provoque des incidents violents répétés avec dégradation, comme par exemple en décembre 2021 ou un individu alcoolisé ou drogué, niché dans ce renforcement, cherchant à entrer dans le hall du C a endommagé les éclairages et l'entrée du bâtiment.

Les nuisances décrites plus haut nécessitent à notre sens une étude visant à modifier les accès et donc l'apparence du bâtiment C, afin d'en renforcer la sécurité. cette étude nous semble indispensable et indissociable du remplacement de l'actuelle gardienne que nous souhaitons anticiper le plus possible.

**Notre demande: avec le syndic, un architecte et les habitants du C, lancer une réflexion sur les solutions d'aménagement possible pour éviter l'installation d'individus dans ces renforcements, comme par exemple l'installation d'un double sas pour la grande entrée principale, ou de grilles devant les petites entrées de la RATP.**

**=> le résultat de cette analyse devra faire l'objet d'un rapport écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

### **5. SUJET PARKING.**

#### **5.1. Parking sauvage.**

Il a été constaté depuis 3 mois que la place normalement utilisée par les prestataires techniques de la copropriété (à la jonction entre bâtiments A/B -2 et C-1) était souvent utilisée par des véhicules privés de visiteurs, qui semblent liés aux locaux professionnels du bâtiment C.

Ce garage sauvage, qui s'est parfois étendu au -1 du bâtiment C, gêne la sortie des voitures des résidents, et doit cesser immédiatement avant qu'un résident n'abime sa voiture en essayant d'esquiver celle des visiteurs. De plus, ce garage en surnombre (probablement lié au coût du stationnement à la hausse) pose la question

de l'assurance des biens et des personnes. Notre police d'assurance limite elle le nombre de voitures et leur origine dans sa prise en charge RC et incendie?

**=> Nous souhaitons qu'une plaque soit accrochée aux chaînes délimitant l'espace réservé aux prestataires, en indiquant: "place réservée exclusivement aux prestataires de la copropriété après accord du syndic" ou tout texte équivalent à discuter.**

### **5.2. Vérification des assurances de la copropriété.**

Dans la même logique, notre parking, argument précieux de cette copropriété, est utilisé par un certain nombre de personnes non résidentes, souvent en location, ce qui en soit ne pose aucun problème. Mais avec l'augmentation des risques de malveillance, et l'augmentation du nombre de véhicules électriques dont les batteries sont davantage sujettes à incidents, nous voudrions savoir:

**- si l'assurance actuelle de la copropriété nous couvre en cas d'incendie majeur lié à des véhicules stationnant dans le parking au long cours sans autorisation formelle (contrat, assurance) ou simplement de passage,**

- puisqu'il est nécessaire que toutes les voitures présentes dans le parking soient dûment assurées pour les dommages qu'elles peuvent causer, comment mettre en place un système pour veiller à cette obligation si notre assurance collective ne nous couvre pas? Existe-t'il une possibilité de procédure réglementaire de retrait de véhicule ne disposant pas de vignette d'assurance visible?

**=> Le résultat de cette analyse devra faire l'objet d'un rapport écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

### **5.3. Audit de sécurité du parking: portes coupe-feu, fissures et revêtements abimés.**

Les portes coupes feu du parking ont été rénovées sauf une (AG du 28/11/19). Quelles conséquences sur le fonctionnement d'ensemble du système et sur un éventuel refus de garantie de notre police d'assurance ?

De plus, nous constatons de nombreuses zones du parking présentant des dommages dont le degré de gravité est difficile à évaluer.

**Nous aimerions un rapport écrit plus exhaustif et clair sur l'état et le niveau de respect des normes de notre parking.** Cela pourrait commencer par un tour du propriétaire avec le syndic afin de signaler toutes les anomalies. **Cela permettrait de surcroît de laisser aux futurs CS, pour les années qui viennent, un état des lieux détaillé et daté de l'état du parking.** Cela permettrait enfin de programmer le cas échéant un programme pluri annuel de travaux.

**=> Le résultat de cette analyse devra faire l'objet d'un rapport écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

## **6. SUJET ÉTANCHÉITÉ.**

### **6.1. Fissures et infiltrations massives.**

Les sous-sols présentent de nombreuses fissures, et en plusieurs endroits, des infiltrations massives sont constatées durant chaque période de pluie.

D'autant plus que la reprise récente de goudronnage de l'allée de sortie des véhicules a été particulièrement brutale, et faite 2 fois, engendrant des vibrations nombreuses. C'est pour tous une source d'inquiétude, d'autant que nous ne trouvons aucun rapport détaillé d'audit de la structure de l'immeuble et de l'étanchéité des parkings.

#### **Notre demande:**

- que le CS nous autorise à réaliser un premier audit avec les gardiens, puis avec M. FRANC, afin de localiser toutes les zones à problème. Ce premier audit devra faire l'objet d'un rapport simplifié qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.

- si des zones à risque sont suspectées, faire appel à un architecte et/ou une société compétente sur ces sujets afin de s'assurer que ces infiltrations ne s'aggravent pas.

**=> le résultat de cette analyse devra faire l'objet d'un rapport écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

### **6.2. Engorgement de la cour du bâtiment C, à la jonction avec le jardin DEBERGUE.**

La petite cour aux pieds du bâtiment C se transforme à chaque pluie en piscine, en raison d'une absence d'évacuation des eaux vers la zone de transition entre la copropriété et le jardin DEBERGUE.

La raison de cette stagnation semble bien venir de l'usage inapproprié de cet espace par les jardiniers de la mairie qui y stockent leur matériel et ne dégagent pas les abords, malgré nos demandes répétées.

Cette stagnation des eaux représente un risque significatif d'infiltrations pour la copropriété, même si pour l'instant des dégâts et infiltrations internes n'ont pas été détectés.

La mairie réagissant lentement, il serait préférable de prendre les devants afin de traiter ce souci une bonne fois pour toute.

#### **Nos demandes:**

- **clarification de l'accord cadastral/notarié entre la copropriété et la mairie concernant la parcelle de transition** entre la cour du C et le jardin DEBERGUE: cette parcelle de transition est en sous-sol notre parking, et les sorties massives en béton de nos aération de parking occupent la plus grande part de cette parcelle. Est ce que cette parcelle ne nous appartiendrait pas à tout hasard?

Si non, quel est l'accord ou la règle applicable entre la copropriété et la mairie concernant les usages en profondeur et en superficie de ce terrain?

- une fois ce point clarifié, stratégie à mettre en place? Il faut en effet profiter du réaménagement du jardin DEBERGUE suite aux constructions des immeubles de

la RATP afin de réclamer une solution définitive à ce souci d'occupation de cette parcelle.

- cette étude devrait être couplée avec une clarification cadastrale des responsabilités concernant la grille d'accès est à la cour du bâtiment C, elle aussi source d'engorgement.

**=> le résultat de cette analyse devra faire l'objet d'un rapport écrit qui devra être disponible dans l'intranet de la copropriété.**

## **7. SUJET FENÊTRES.**

Les travaux de remplacement/rénovation des fenêtres dans les appartements (privatifs) sont des travaux coûteux et complexes à organiser pour un copropriétaire. Actuellement, nous évaluons que la majorité des fenêtres et volets de la copropriété sont encore les vieilles structures d'origine, donc de près de 40 ans.

Nous avons constaté dans nos discussions que de nombreux voisins souhaitent rénover leurs fenêtres, mais hésitent en raison certes du coût, mais surtout de la peur que représente ce chantier et de l'incertitude concernant la qualité des entreprises pouvant opérer ces travaux.

Dans de nombreuses copropriétés, il est commun que le CS trouve une société référente garantissant un cahier des charges pour ces travaux et négocie un prix avantageux pour chaque groupe de copropriétaires souhaitant faire ces travaux sur une période donnée.

Ayant nous-mêmes changé fenêtres, volets roulants et stores aux bâtiments B et C, et ayant encore des fenêtres/volets roulants et stores à remplacer en 2022/2023 dans plusieurs appartements, nous avons donc suggéré à plusieurs voisins de se regrouper afin d'obtenir les meilleurs tarifs et de mettre en place un cahier des charges qui garantisse au plus vulnérables (les personnes âgées en particulier) que les travaux sont réalisés sans dommage dans les règles de l'Art.

Après discussion avec M. TEDESCO, il a été convenu que cette démarche doit rester privative collective, et ne pas passer par un appel d'offres et vote du CS, qui pourrait engendrer des conflits et malentendus (certains pouvant croire à tort que nous voudrions "imposer" une entreprise).

Cela étant dit, vu notre propre expérience sur le sujet et le volume de fenêtres que nous changerons en 2022, nous proposons:

**# de réaliser un petit dossier technique selon le bâtiment (C étant très différent de A/B) clarifiant les options techniques possibles pour les différents types de fenêtres**, et les erreurs à ne pas faire et ne pas accepter d'un entrepreneur (exemple: au bâtiment C, il est vraiment souhaitable de retirer les plinthes, qui sont toujours infiltrées sous les fenêtres avant de recouvrir le bord en béton de la nouvelle fenêtre);

**# de regrouper tous ceux que cela intéresse dans notre appel d'offre 2022/2023**, à titre privatif collectif et amical donc.

**Notre demande opérationnelle au CS:** si les termes de ce pré accord sont entérinées, que le CS accepte de diffuser le dossier technique et notre initiative privative 2022-2023 auprès de la copropriété, afin que tout le monde soit informé de cette démarche privative collective et puisse éventuellement en profiter.

## **8. ANTICIPATION DES CHANGEMENTS POUVANT INTERVENIR DANS L'ENVIRONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ.**

Chacun, notamment parmi les plus anciens des copropriétaires a pu noter les évolutions intervenues dans le quartier et celles qui pointent :

- fermetures de boutique de commerçants traditionnels et remplacement par des échoppes de service à faible valeur ajoutée,
- fermetures d'espaces commerciaux non repris à ce jour (EPI, garage CITROEN),
- création de logements sociaux intermédiaires et d'équipements sociaux en bordure immédiate de la copropriété,
- impact des difficultés sociales et des flux migratoires sur l'occupation des entrées du bâtiment C.

A ces changements, il convient d'ajouter certaines conséquences des politiques volontaristes de la municipalité :

- augmentation des frais de parcètre,
- recherches de locaux libres disséminés dans paris pour amortir certaines difficultés sociales (accueil migrants, accueil de jour des SDF, salles de shoot ,etc.),
- création du concept de rue aux écoles (150 rues concernées actuellement) qui entraîne la piétonisation totale ou partielle de certaines voies et qui pourrait un jour prochain affecter la rue Marsoulan.

La copropriété a déjà réagi face à ces changements:

- maintien d'un gardien au bâtiment B en 2008,
- fermeture de la porte Cours de Vincennes le samedi et remplacement du portail,
- installation de cameras au bâtiment C,
- réflexion sur le réhaussement du mur arrière qui n'a pu aboutir pour des raisons juridiques.

Aujourd'hui outre la sécurisation des accès du bâtiment C qui fait l'objet d'un autre point, l'occupation des surfaces de bureau dans l'enceinte de la copropriété (RATP et agence immobilière) et leur éventuel transfert (à plus ou moins long terme) peut s'analyser comme un **risque sur la tranquillité voire sur la sécurité et donc la valeur de notre copropriété** en fonction de l'activité d'un éventuel repreneur.

**8.1. Nous demandons qu'il soit confié à un représentant du CS ayant compétences juridiques, techniques et légitimité à agir, une mission à mener au nom du Conseil Syndical afin de produire pour les locaux de la RATP et ceux de l'agence immobilière:**

# une analyse en matière de superficie, de propriété, de servitude de passage ou d'évacuation et de structure actuelle des locaux,

# de définir les règles applicables actuellement en matière de vente, de préemption éventuelle par la personne publique, de contrainte d'utilisation ou de transformation notamment pour accueillir du public,

# de prendre langue auprès des représentants de ces deux entités afin de connaître si possible leurs projets en matière de vente ou de transfert d'activité,

# le représentant du CS pourra s'appuyer sur les documents détenus par le syndic et avoir recours aux experts du syndic si nécessaire.

**=> un rapport écrit devra être remis au Conseil Syndical pour information ou suite à donner.**

**8.2. Nous demandons que soit créé un petit groupe au sein du CS chargé de s'informer et de repérer (par exemple sur les réseaux sociaux, lors des réunions de quartier) les éventuelles décisions ou projets de la mairie concernant l'environnement proche de la copropriété** concernant notamment la piétonnisation et toutes modifications de voirie de la rue Marsoulan et des contre-allées du Cours de Vincennes (côté 12eme arrondissement) et ses conséquences sur l'accès à notre parking en particulier.

Cette **attitude proactive** nous permettrait, si des évolutions de voiries venaient à être discutées par la mairie, à prendre part à ces décisions qui peuvent impacter l'avenir de notre parking et la valeur des biens au sein de notre copropriété. Cette veille citoyenne est nécessaire afin d'être prêts à contester en justice toutes les décisions de voirie prises sans concertation et contraires aux intérêts des copropriétaires.

**=> un rapport écrit devra être remis au conseil syndical pour information chaque année.**

## **9. CHANGEMENT DE CHAUDIÈRE.**

Lors de l'assemblée générale du 21 novembre 2001, les copropriétaires avaient voté sur le choix du combustible (fuel, gaz naturel, chauffage urbain), puis avaient choisi l'entreprise en charge des travaux pour 213 458,62 euros base+options, compte non tenu d'une subvention de Gaz de France de 72 931,61 euros.

Le poste chauffage constitue selon le dernier rapport du syndic le premier poste de dépense de la copropriété (23,21%).

L'ouverture d'une réflexion 20 ans plus tard apparaît compréhensible (procès verbal du conseil syndical du 6/1/2021, rapport d'activité 2020/2021 du conseil syndical point 3 sujets pour l'avenir).

Toutefois le paysage énergétique concernant le chauffage des habitations a largement évolué depuis 20 ans sous l'effet des contraintes climatiques et

environnementales, ces évolutions étant largement portées par la municipalité actuelle.

La RE2020 qui définit les règles de la construction des bâtiments neufs interdit à partir du 1 janvier 2022 d'installer le chauffage au gaz dans les maisons individuelles neuves et à partir de 2025 dans les immeubles collectifs neufs... Combien de temps les copropriétés anciennes seront elles autorisées à conserver le gaz, notamment dans les agglomérations ou l'électricité et surtout le chauffage urbain est disponible...? Sûrement pas les 20 prochaines années nécessaires à un amortissement technique et financier d'une dépense importante. Le choix qui sera opéré constitue donc un choix politique pour l'environnement au sens large.

### **Nos demandes:**

Il nous apparaît essentiel que la réflexion se poursuive au sein du Conseil Syndical par des apports techniques documentés sur les différents fluides au-delà des seuls éléments de coût, en vue d'une consultation de **l'AG qui soit éclairée sur le plan des fluides, des coûts et des évolutions politiques, notamment par la formalisation effective d'une offre ou d'un refus du chauffage urbain.**

**De plus, nous souhaitons avoir une approche plus proactive sur le sujet, à savoir:**

- nous demandons un rapport écrit et détaillé de l'état de la chaudière actuelle, et de la disponibilité des pièces de rechange et de leurs coûts afin d'établir un calendrier du temps de la réflexion et des travaux sur le sujet,

- **que ferons nous en cas de panne définitive de la chaudière actuelle avant son remplacement**, surtout si la réparation (pièces détachées) ou son remplacement presque à l'identique devait être impossible (disparition progressive de la technologie)?

- **Quelles sont les options que nous aurions, à quel cout?** Nous souhaitons que l'analyse actuelle propose au moins 2 scénarii clés en main pour les futurs membres du Conseil Syndical, afin de prévoir un protocole de remplacement efficace déjà validé par l'AG.

**Ces protocoles écrits en cas de panne définitive doivent être mis à jour tous les ans, dans un rapport disponible sur l'intranet de la copropriété, puis votés en AG (et revotés chaque année en cas de mise à jour significative, étant donné les coûts et les choix qu'elle engagent).** Comme on peut le constater avec les soucis actuels d'approvisionnement, une mauvaise préparation sur ce point peut laisser notre copropriété sans chauffage en plein hiver, voire avec des couts exorbitants et imprévus de changement de système de chauffage laissés sur le dos des futurs copropriétaires.

## **10. MISE EN PLACE D'UN PROTOCOLE SIMPLIFIÉ ET CENTRALISÉ POUR LES TRAVAUX DE CLIMATISATION.**

L'augmentation des chaleurs constatées l'été peuvent conduire certains copropriétaires à faire climatiser tout ou partie de leur appartement et à installer un ventilateur/compresseur sur leur balcon (par exemple) qui peut être non fixe ou fixé à mi-hauteur.

**Si le débat concernant la climatisation a agité notre communauté ces 2 dernières années, il est inévitable que nous aurons tous très chauds dans les années à venir**, en raison des hausses de température, des épisodes caniculaires et de la nature même de nos bâtiments (grandes baies vitrées et couleur marron très exposées pour le C, monolithe de pierre agrafée pour le A/B), exposés pleins Sud.

Afin d'anticiper le phénomène et d'éviter des conflits liés au bruit, il semble souhaitable de l'accompagner en mettant à disposition des colocataires un référentiel de bonnes pratiques à imposer à leur fournisseur. Mais nous souhaiterions même aller un peu plus loin, afin de faciliter la vie aux personnes les plus vulnérables, en particulier âgées, qui vont souffrir dans leur appartement dans les années qui viennent si on ne leur simplifie pas un peu la vie concernant ce sujet.

Tous les travaux de climatisation restent du domaine du privatif, mais ils nécessitent le plus souvent l'accord de la copropriété en raison du positionnement d'une unité extérieure (par exemple cachée sur un balcon) et du passage du câblage entre l'intérieur et l'extérieur (perçage de gaine).

Tous les appartements du bâtiment A et B d'un côté, et du C de l'autre côté étant conçus de la même manière, il est possible de préparer, rédiger puis voter en AG un **protocole simplifié d'installation de climatisation selon le bâtiment, définissant les catégories de matériels performants sélectionnés, leur mise en oeuvre technique selon le bâtiment, et de choisir (et surveiller) une société de référence pour la copropriété qui aurait la charge des maintenances obligatoires annuelles (gages d'un fonctionnement sans bruit des climatiseurs), dument déclarées chaque année auprès du syndic.**

Ce protocole simplifié, validé par un architecte compétent et voté en AG, permettra d'éviter de tomber dans des conflits de voisinage et des discussions idéologiques potentiellement conflictuelles et couteuses en AG à chaque demande, et permettra ainsi aux plus vulnérables de faire réaliser leur installation sans conflit et sans risque.

Bien évidemment, tout copropriétaires serait libre de faire une demande de climatisation en dehors de ce protocole, mais devrait en ce cas apporter un niveau de preuve très élevé comme ce fut le cas en 2021 au bâtiment C (étude acoustique à ses frais, frais d'architecte, vote en AG, etc...).

**=> nous souhaitons que le CS nous mandate afin de préparer et rédiger ce référentiel, avec l'assistance du syndic et d'un architecte compétent sur le sujet, afin de venir avec un protocole complet et détaillé sur lequel l'AG pourra statuer.**

## **11. BÉTON ET VERDURE.**

Les espaces bétonnés du jardin se couvrent de vert parfois de mousse, pouvant avoir à terme un impact sur le vieillissement de certaines zones propices aux infiltrations. Une solution technique est elle envisageable par une société extérieure ou par nos gardiens outillés pour ce faire (sous réserve horaires, activité du poste, etc.)?