



Cannes beach Propriétaire <emmanuel.dasilva.cs@gmail.com>

Manquement à la sécurité et entretien de la copropriété.

1 message

Cannes beach Propriétaire <emmanuel.dasilva.cs@gmail.com>

27 août 2024 à 20:31

À : Nathalie Thomas <nathalie.thomas@etude-aj.fr>, Xavier Bruez <x.bruez@etude-aj.fr>, REGAIRE Loic <loic.regaire@immodefrance.com>

Cc : scp@etude-aj.fr, Emmanuel Da Silva <manu230782@gmail.com>

Maître Thomas, Monsieur Bruez,
Monsieur Regaire,
Mesdames, Messieurs,
Chers Copropriétaires,

Je me permets de vous écrire afin de porter à votre connaissance divers problèmes urgents dans la résidence.

Mardi 27 août 2024, à 13h30,
j'ai effectué un contrôle à la résidence Cannes Beach.
Voici un résumé de mes observations:

1. Portail d'accès à la résidence:

- Le portail ne se ferme plus, permettant à quiconque d'entrer ou de sortir librement.

2. Hall de la résidence:

- L'accueil et le bureau de sécurité sont fermés. Le volet de la sécurité est entre-ouvert, mais il est impossible de déterminer s'il y a quelqu'un à l'intérieur.
- Présence de 7 caméras de surveillance dans le hall, mais leur fonctionnalité n'est pas confirmée.

3. Parking P1:

- Entre le hall et l'accès au parking P1, la porte d'accès ne se verrouille pas, compromettant la sécurité.
- Un véhicule immatriculé CD-057-RL est stationné sur un emplacement interdit, sans aucune signalisation c'est une infraction.
- Le portail du parking est fonctionnel, mais seulement 3 barrières sur 4 sont opérationnelles. Une barrière reste baissée à moitié après une intervention de l'entreprise Micromatix.
- Au niveau de la colonne 97, des fuites d'eau sont observées aux places 1722, 1723, ainsi qu'à d'autres emplacements tels que 1782, 1980, 1979, 1903, 1919, 1937, 1890.
- Un scooter plus assuré depuis 2018 CC712G et un vélo sont stationnés sur un emplacement interdit.
- La place 1819 est encombrée de divers objets, ce qui est interdit.
- Des encombrants sont également présents devant le local piscine et le local poubelle, malgré la présence de caméras de surveillance.

4. Sécurité:

- Une porte d'accès donnant directement sur l'extérieur, normalement fermée et équipée d'une alarme, est trouvée entrouverte.
- Une caméra de surveillance, non appartenant à la copropriété, est branchée sur les parties communes avec un panneau indiquant une surveillance. Des questions se posent sur l'autorisation de cette caméra et sur qui prend en charge les coûts d'électricité pour son fonctionnement.

j'ai poursuivi l'inspection des installations au sein du parking P2 de la résidence.

Heure de début d'inspection: 14h52

Accès et observations générales:

- Je me suis d'abord dirigé côté rue pour entrer dans le souterrain du parking P2. À mon arrivée, j'ai constaté que le portail d'entrée était ouvert et cassé, maintenu en place par des sangles. Ce portail représente un risque de sécurité pour les résidents et nécessite une réparation immédiate.
- La barrière à l'entrée du parking est tordue.
- Plusieurs grilles d'évacuation d'eau sont manquantes. Cette situation représente un danger, car un copropriétaire pourrait subir des dommages en roulant sur ces ouvertures, engageant ainsi la

responsabilité de la copropriété.

Détail des anomalies relevées:

1. Fuites et infiltrations d'eau:

- Fuite au niveau des places de stationnement 2202.
- Infiltrations d'eau constatées sur les places suivantes:
 - Place 1983
 - Place 1953
- Infiltrations au niveau des dilatations du béton sur les places:
 - Place 1980
 - Place 1947
 - Place 1975
 - Place 1967

2. Véhicules et objets abandonnés:

- Un scooter partiellement désossé a été abandonné près de la place 2200.
- Un autre scooter, qui semble volé, ainsi qu'une remorque, ont été laissés à la place 1959, dans une zone où se trouve du sable pour la sécurité incendie. Cette zone est une place privative de la copropriété.
- De nombreux encombrants ont été laissés à plusieurs emplacements du parking, notamment aux places :
 - Place 1969 (avec un tuyau d'évacuation scotché)
 - Place 2072 (face à un garage avec un volet roulant blanc et une porte fermée à clé, portant une étiquette "LV-P2", probablement une partie commune dont l'usage reste à clarifier)

3. Autres observations:

- En remontant par la cage d'escalier du parking P2 au P1, j'ai noté une forte odeur d'urine, signalant un problème d'hygiène à cet endroit.

Conclusion et recommandations:

Les observations relevées lors de cette inspection mettent en évidence plusieurs problématiques, dont certaines nécessitent une intervention urgente pour des raisons de sécurité, de conformité et de salubrité. Je recommande que les mesures suivantes soient prises sans délai:

- *Réparation du portail cassé et de la barrière tordue.*
- *Remplacement des grilles d'évacuation d'eau manquantes.*
- *Enlèvement des encombrants et des véhicules abandonnés, en particulier ceux qui occupent des places privatives.*
- *Vérification de l'utilisation de l'espace identifié comme "LV-P2" afin de s'assurer de savoir si il s'agit bien d'une partie commune et de comprendre son usage.*
- *Traitement de l'odeur d'urine dans la cage d'escalier, éventuellement avec un nettoyage approfondi et des mesures préventives.*

Ces observations soulèvent plusieurs questions quant à la sécurité, à la maintenance, et à la gestion des parties communes de la résidence. Des actions semblent nécessaires de la part du conseil syndical, de l'administrateur, et du syndic pour remédier à ces problèmes.

Je reste à disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente de votre intervention rapide, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement

Emmanuel Da Silva

