

CANNES BEACH

RENAISSANCE

SCP EZAVIN THOMAS
1 rue Alexandre Mari
06359 Nice Cedex

L/R: 1A 205 386 6989 0

Cannes le 25/09/2024

A l'attention de Maître Thomas et du conseil syndical du Cannes Beach

Objet 1 : Présentation association Cannes Beach Renaissance :

Nous vous informons de la création de l'association Cannes Beach Renaissance, représentée par son Président, M. Emmanuel Da Silva.

Vous trouverez en annexe 1 les valeurs fondamentales et les objectifs que notre association entend défendre. La situation actuelle ne pouvant convenir à personne, nous comptons adopter une approche constructive afin d'inverser les tendances en cours.

Objet 2 : Demande point de situation précis sur les procédures de recouvrement :

Les impayés sont l'une des principales causes de paralysie empêchant le redressement de la copropriété :

- En 2021/2022 : 20 copropriétaires totalisaient une dette de 380 000 € sur un total de 1 050 000 €, soit 36 % de l'ensemble.
- En 2022/2023 : 22 copropriétaires totalisaient une dette de 535 000 € sur un total de 750 000 €, soit 71 % de l'ensemble.

Nous constatons donc une tendance à la concentration des dettes sur de gros débiteurs. Vous trouverez en annexe 2 la liste des copropriétaires concernés. Le rapport de M. Talon pour l'année 2021/2022 présentait un bref descriptif de l'état des procédures pour chaque dossier. Malheureusement, ce n'est plus le cas dans l'édition 2022/2023, ce que nous déplorons.

Afin d'apporter des éclaircissements sur la situation actuelle, nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir, par retour, l'état actuel détaillé des procédures pour chaque

CANNES BEACH

RENAISSANCE

Copropriétaire listé en annexe 2. Pour chaque dossier, nous vous prions de mettre en évidence les points de blocage ainsi que les moyens mis en œuvre pour obtenir le recouvrement, y compris une estimation de la durée de la procédure si disponible.

Nous vous demandons également de nous communiquer le cahier des charges en vigueur dans la copropriété concernant le recouvrement des impayés : la répartition des tâches, et à quel moment l'intervention d'un avocat ou d'un huissier devient nécessaire.

Pour mieux évaluer l'impact sur la solvabilité de la copropriété, pourriez-vous simuler un recouvrement de créance, de la phase amiable à la phase contentieuse jusqu'à la saisie, en indiquant un délai pour chaque étape ?

Nous vous remercions par avance pour les renseignements fournis.

Bien cordialement,

Cannes Beach Renaissance



Annexes :

- 1 : Eléments d'information Association
- 2 : Etat des copropriétaires avec dettes supérieures à 10 000€

CANNES BEACH

RENAISSANCE

Annexe 1 : Présentation

Face à une dégradation continue de notre environnement et à des difficultés dans la gestion des travaux et des finances, nous avons décidé d'agir. L'association Cannes Beach Renaissance se fixe comme objectif de renforcer la transparence, de faire respecter le règlement de copropriété, et de fédérer les copropriétaires autour d'actions concrètes pour améliorer notre résidence.

Nos objectifs:

- Défendre les intérêts des copropriétaires
- Améliorer les conditions de vies des résidents
- Garantir une gestion plus rigoureuse des comptes et des travaux.
- Créer une charte de « bon fonctionnement » pour mieux encadrer la gestion.
- Renforcer la communication entre l'administrateur, le conseil syndical et les copropriétaires pour une collaboration plus efficace.
- Assurer un redressement financier durable de notre copropriété.

CANNES BEACH

RENAISSANCE

Annexe2

Copropriétaires avec dette supérieure à 10 000€

	30/09/2022	30/09/2023	EVOL €
ALNJAR	16 616	27 476	10 860
ANGEMONT	11 193	-	11 193
AQZAZ		15 233	15 233
ASSOMO		15 999	15 999
CANNES BEACH ZERBIB		24 115	24 115
CANNES TROUVILLE	11 157	24 569	13 412
CANNOISE DE CONSTRUCTION		21 345	21 345
CAOUS	14 652	18 260	3 608
CHERIGNY		10 407	10 407
DAVTIAN	10 032	-	10 032
DUVERNE	57 289	62 450	5 161
GFM FABRON		16 090	16 090
STE GNERALE BERNAT	15 513	18 514	3 001
GRAWITZ	11 503	-	11 503
SCI HUMANLIVE LEGENDRE	31 285	-	31 285
MA BELLE ETOILE	16 341	10 288	- 6 053
MASSON	12 482	16 105	3 623
MERABTI	21 179	27 270	6 091
NANOUCHE		11 829	11 829
OPH	18 962	54 000	35 038
PEREIRA DA SILVA	28 084	36 656	8 572
RAWA	18 963	42 774	23 811
ROCH	12 061	10 939	- 1 122
SCANDOLO		11 863	11 863
STRAZIERI	10 085	-	10 085
VANNIER	13 357	-	13 357
TAURIAC	20 321	25 596	5 275
VINNOUVEAU	28 362	34 762	6 400
TOTAL GROS DEBITEURS	379 437	536 540	157 103
TOTAL IMPAYES	1 048 212	758 932	
Ratio GROS DEBITEURS/IMPAYES	36%	71%	

CANNES BEACH RENAISSANCE COLLECTIVE

Résidence Cannes Beach XC09
 11, Avenue Pierre Semard – 06150 CANNES
 SIREN 932 668 080
 E-mail : cannesbeach.association@gmail.com
 www.cb-rennaissance.fr