

CANNES BEACH

RENAISSANCE

SCP EZAVIN THOMAS
1 rue Alexandre Mari
06359 Nice Cedex

Cannes le 01/09/2025

Objet : Réponse au signalement d'ADC06 sur la copropriété Cannes Beach

Nous sommes Cannes Beach Renaissance, une association constituée il y a un an dans le but de défendre les intérêts des copropriétaires de la résidence Cannes Beach. Cette démarche reflète la volonté d'une implication active face aux différentes problématiques rencontrées par la copropriété.

Grâce à nos actions, un rapprochement constructif a pu être établi avec le conseil syndical, auquel nous apportons désormais officiellement notre assistance.

Suite au courrier d'ADC06, rédigé par Mme Huré, et compte tenu des accusations formulées, nous souhaitons fournir des éléments supplémentaires afin que l'ensemble des faits puisse être pris en considération.

Sur le rôle de l'administrateur et du conseil syndical

L'administrateur n'a pas l'obligation de tenir des assemblées générales ni de s'appuyer sur un conseil syndical pour exercer son mandat. Maître Thomas dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour agir.

Le fait que la copropriété bénéficie, avec l'appui de l'administrateur, d'un conseil syndical doit donc être vu comme un point positif, même si son rôle reste consultatif. Cela permet de maintenir une proximité avec le terrain et les copropriétaires.

Sur l'absence d'assemblée générale depuis 2019

À la demande de Maître Thomas, le juge Guemas a confié au syndicat des copropriétaires la nomination des conseillers syndicaux. Cette disposition particulière a permis de redonner un souffle à la copropriété. Une nouvelle assemblée générale est d'ailleurs prévue avant la fin de l'année. Elle abordera plusieurs points, dont l'élection de nouveaux conseillers syndicaux, et offrira ainsi aux copropriétaires une nouvelle occasion de faire valoir leur position.

CANNES BEACH

RENAISSANCE

Sur les remarques relatives au conseil syndical

Les anomalies rapportées par ADC06 concernant la composition et le fonctionnement du conseil syndical ne sont pas fondés :

- Durant plusieurs années les conseillers syndicaux étaient nommés via ADC06 par cooptation ce qui verrouillait l'accès à celui-ci.
- La composition actuelle est conforme aux positions que Mme Huré avait défendues avant et pendant la précédente assemblée générale. Ses consignes de vote diffusées aux copropriétaires ont été suivies, et elle a elle-même voté en ce sens via ses pouvoirs.
- Les conseillers syndicaux ont été élus dans un cadre légal et il convient d'en respecter le résultat.
- Depuis février 2025, notre association a assisté à plusieurs réunions du conseil syndical. Nous pouvons témoigner que les décisions sont prises à une majorité claire, sans que le poids des délégations confiées au président ne soit déterminant. Et même si tel était le cas, il s'agirait d'une représentation voulue par les copropriétaires. Une ingérence extérieure à ce sujet nous paraît donc inappropriée.

Sur les travaux des coursives

Le chantier a été lancé fin 2022. Sa mise en œuvre, début 2023, s'est révélée problématique, tant en termes de suivi financier que de choix de matériaux et d'entreprises. Le chantier a dû être interrompu et le dossier repris, avec de nouveaux appels d'offres.

La situation a conduit Maître Thomas à mettre fin à la mission du maître d'œuvre. La récupération des documents nécessaires auprès de celui-ci a ensuite pris plusieurs mois. Après leur transmission, un nouvel appel d'offres sur la partie éclairage a pu être lancé. Les travaux devraient désormais reprendre en octobre.

La priorité a toujours été de trouver une solution pour assurer la poursuite des travaux, et c'est désormais chose faite. Il appartient maintenant à Maître Thomas de décider des suites à donner, la défense des intérêts des copropriétaires restant au centre de ce dossier.

Sur l'existence de conflits d'intérêts

La question posée concerne l'attribution du marché des lames de faux plafonds. Notre association s'était alors inquiétée de cette problématique et a demandé les documents nécessaires afin de comparer plusieurs devis. L'étude réalisée démontre que l'entreprise retenue pratique des prix conformes au marché et doit permettre une baisse de coût supérieure à 250 000€ par rapport au projet initial.

Par ailleurs, compte tenu des spécificités financières de la copropriété, des délais de mise en œuvre et des nombreuses interruptions du chantier à prévoir, la sélection d'une entreprise proche du

CANNES BEACH RENAISSANCE

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

CANNES BEACH

RENAISSANCE

dossier représente un avantage réel pour les copropriétaires. Dans ce contexte, l'emploi du terme « conflits d'intérêts » ne repose sur aucun élément démontré.

Sur le sapiteur

Mme Huré exprime des inquiétudes à propos du sapiteur actuel ainsi que sur les conséquences de son remplacement. Nous souhaitons apporter des précisions :

- Pour des raisons économiques, les contrats du responsable sécurité et du régisseur ont été arrêtés en 2024, avec le soutien d'ADC06. Le retour d'un salarié à un coût très élevé ne paraît pas envisageable, et pose par ailleurs une question légale. La sécurité représente aujourd'hui un budget de 500 000 € par an, soit environ 60 € par mois par appartement.
- Depuis septembre 2024, un coordinateur externe est chargé de centraliser les interventions sur site et de fluidifier la circulation des informations. Ce dispositif a accru la nécessité d'une présence renforcée du sapiteur et d'une implication plus importante des membres du conseil syndical. Notre association a donc été amenée à collaborer activement avec ce dernier.
- Face aux difficultés rencontrées par le sapiteur actuel, le changement a été engagé. Un nouveau sapiteur prendra ses fonctions le 1er octobre, avec une présence de trois jours par semaine. Nous accompagnerons cette transition pour qu'elle se déroule dans les meilleures conditions.

Sur les progrès engagés en matière de gestion

Depuis le troisième trimestre 2024, plusieurs mesures ont été engagées afin de réduire les dépenses de la copropriété. Une restructuration du personnel a d'abord été mise en place, suivie par la révision du contrat de sécurité, qui devrait générer des économies sur le prochain exercice. Le contrat de ménage (prestations non rendues et surfacturées) a été arrêté en juin 2025 et remplacé par une nouvelle organisation. Parallèlement, l'assurance de l'immeuble a fait l'objet d'une renégociation, et un partenariat a été conclu en février 2025 avec une société chargée des travaux courants, sur la base d'une grille tarifaire avantageuse permettant d'éviter les surfacturations. Il convient désormais de laisser ces dispositions produire leurs effets.

Sur les incidents évoqués

Les menaces et altercations mentionnées ont déjà été portées à la connaissance de la justice, qui n'a donné aucune suite. Il est regrettable que de tels éléments soient réintroduits alors qu'ils sont étrangers au débat actuel et, pour certains, déjà résolus.

Sur le rôle passé d'ADC06

De 2019 à 2024, ADC06 a occupé une place centrale au sein du conseil syndical. Durant cette période, la gouvernance a souffert d'une instabilité importante : 45 conseillers syndicaux et 5

CANNES BEACH RENAISSANCE

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

CANNES BEACH

RENAISSANCE

présidents se sont succédé. Ce fonctionnement, reposant sur une seule personne, a montré ses limites.

Les communiqués à caractère polémique diffusés par ADC06 n'ont pas contribué à apaiser le climat, ni à favoriser la construction d'une équipe stable et efficace. 45 conseillers syndicaux en 5 ans...5 présidents....

Malgré de multiples témoignages et la transmission de nombreux écrits en ce sens, le rapport Urbanis ne fait pourtant mention de cette problématique nulle part dans son rapport.

Sur les honoraires de Maître Bouchard

Il a été affirmé que certains copropriétaires auraient voulu remettre en cause ses interventions. Or, la discussion engagée portait uniquement sur la convention d'honoraires, compte tenu des montants importants consacrés aux procédures de recouvrement. Le sujet a été débattu et la convention maintenue.

Le fait de poser la question relève d'une gestion normale des finances de la copropriété et d'un fonctionnement sain du conseil syndical, et ne saurait être assimilé à une volonté de remise en cause personnelle.

En conclusion

Nous recommandons aux destinataires des courriers diffusés par ADC06 d'adopter la plus grande prudence quant aux informations qui y sont communiquées. Celles-ci sont souvent partielles et présentées de manière à nuire aux dispositifs actuellement mis en place pour redresser la copropriété. Tout est mis en œuvre pour rétablir une gestion saine et durable de la résidence.

Nous vous prions d'agréer nos sincères salutations.

Cannes Beach Renaissance

Cannes Beach Renaissance
Résidence Cannes Beach XC09
11 AV Pierre Sémard - 06150 Cannes
Tél. : 06.08.75.45.40
E-mail : cannesbeach.association@gmail.com
site: <http://www.cb-renaissance.fr>
siren: 932 668 080