



Cannes Beach Renaissance &lt;cannesbeach.association@gmail.com&gt;

**Re: Demande d'explications concernant la gestion des boîtes à clés par Luxstay riviera**

1 message

**Emmanuel Da Silva** <emmanuel.dasilva.cs@gmail.com>

5 janvier 2025 à 16:40

À : Xavier Bruez &lt;x.bruez@etude-aj.fr&gt;

Cc : cannesbeach.association@gmail.com

Monsieur Bruez,

Je prends note de votre réponse concernant l'installation des boîtes à clés par le prestataire. Cependant, elle ne répond pas aux questions spécifiques que je vous ai posées dans mes courriers précédents, à savoir :

1. Quels critères ont été utilisés pour sélectionner ce prestataire ?
2. Quelles sont les conditions précises dans lesquelles cette prestation a été autorisée ?

Vous mentionnez que le prestataire est venu spontanément vers le syndicat, mais cela ne correspond pas aux faits. Un procès-verbal indique que l'administrateur a autorisé M. Allard à procéder à cette installation. De plus, il reste incompréhensible que la société de M. Rahmine, Luxstay riviera, en ait obtenu la gestion, alors que ce dernier est copropriétaire dans la résidence. Cette situation constitue un potentiel conflit d'intérêts qui exige des explications.

Concernant les critères de sélection, je vous demande si un appel d'offres a été lancé pour consulter d'autres sociétés capables d'installer des boîtes à clés. Il semble étrange que de telles autorisations soient systématiquement accordées à M. Allard. D'une part, son agence immobilière bénéficie déjà d'un emplacement à l'accueil de la résidence. D'autre part, il a également obtenu le contrat pour les travaux des plafonds de la copropriété, tout en représentant la SCI Cassandre en tant que président du conseil syndical. Cette concentration d'avantages pose question et nécessite des clarifications.

Vous indiquez également que cette installation vise à :

1. Offrir un service supplémentaire aux copropriétaires qui le souhaitent. Or, aucune consultation ni validation préalable des copropriétaires n'a été effectuée à ce sujet. Cela implique-t-il que tout copropriétaire pourrait, à son tour, installer une boîte à clés contre le mur de la copropriété ?
2. Sécuriser le service, car de nombreuses boîtes à clés présentes à proximité ne sont pas sécurisées. Pourtant, à aucun moment, nous n'avons été informés de plaintes de copropriétaires concernant des appartements cambriolés ou squattés à cause de clés déposées dans des boîtes à clés à l'extérieur de la copropriété. Ce dispositif est courant dans de nombreuses villes en France, où les boîtes à clés, inviolables et sécurisées par des codes, ne posent aucun problème.

Enfin, j'aimerais savoir à qui sont imputées les charges d'électricité liées au matériel utilisé dans le cadre de cette installation. Par ailleurs, depuis cette mise en place, nous constatons des problèmes fréquents de branchements, entraînant des dysfonctionnements du portail de l'entrée, ce qui impacte directement la copropriété.

Je vous invite à fournir des réponses détaillées à ces questions, ainsi que toute documentation pertinente, afin d'assurer une gestion conforme et transparente de cette situation.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur Bruez, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,

Emmanuel Da Silva

Ce courriel est exclusivement réservé à ses destinataires et protégé par les règles relatives au secret des correspondances la diffusion, l'utilisation, la reproduction totale ou partielle, le transfert du message concerné ou des infos qu'il contient, doivent être autorisés par son expéditeur (Loi 91646 du 10.07.1997) Toute infraction est répréhensible.

Le 4 janv. 2025 à 17:51, Xavier Bruez <x.bruez@etude-aj.fr> a écrit :

Monsieur,

Vous m'interrogez sur le prestataire qui a installé une boîte à clés.

Le prestataire est venu spontanément vers le syndicat.

La motivation d'autoriser ce type de boîte à clé est :

- D'une part d'offrir un service supplémentaire aux copropriétaires qui le souhaitent ;
- D'autre part de sécuriser ce service : en effet, de nombreuses boîtes à clés sont présentes à proximité et elles ne sont pas sécurisées.

Cordialement,

Xavier BRUEZ

SCP EZAVIN THOMAS

Administrateurs Judiciaires

[1 Rue Alexandre Mari](#)

[06300 NICE](#)

Tél. : 04.93.62.76.60

Données personnelles : les données à caractère personnel collectées dans le cadre des traitements mis en œuvre lors de l'exécution des missions commerciales et civiles, de représentation et d'administration confiées par les juridictions et les pièces justificatives y afférentes sont enregistrées dans un fichier informatisé par la SCP EZAVIN THOMAS durant la durée du mandat confié par décision judiciaire. Conformément à la loi « informatique et libertés », vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données vous concernant et les faire rectifier en contactant par courrier la direction générale de la SCP EZAVIN THOMAS à l'adresse suivante : Direction générale SCP EZAVIN THOMAS, [1, Rue Alexandre Mari, 06300 NICE](#).

---

**De** : Cannes beach Propriétaire <[emmanuel.dasilva.cs@gmail.com](mailto:emmanuel.dasilva.cs@gmail.com)>

**Envoyé** : lundi 9 décembre 2024 15:46

**À** : Xavier Bruez <[x.bruez@etude-aj.fr](mailto:x.bruez@etude-aj.fr)>; Nathalie Thomas <[nathalie.thomas@etude-aj.fr](mailto:nathalie.thomas@etude-aj.fr)>

**Cc** : [cannesbeach.association@gmail.com](mailto:cannesbeach.association@gmail.com)

**Objet** : Re: Demande d'explications concernant la gestion des boîtes à clés par Luxstayriviera

Deuxième Relance

Maître Thomas,

Monsieur Bruez,

Je fais suite à mon courriel du 25 novembre, resté sans réponse. Cette absence de retour est particulièrement regrettable compte tenu de l'importance du sujet.

Je réitère donc ma demande concernant la gestion des boîtes à clés par la société Luxstayriviera, dont l'activité soulève des interrogations sérieuses quant à un potentiel conflit d'intérêts. Je vous demande à nouveau de m'expliquer les critères ayant conduit à la sélection de ce prestataire et les conditions dans lesquelles cette prestation a été autorisée.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire en mes salutations distinguées.

Cordialement,

Emmanuel Da Silva

Ce courriel est exclusivement réservé à ses destinataires et protégé par les règles relatives au secret des correspondances la diffusion, l'utilisation, la reproduction totale ou partielle, le transfert du message concerné ou des infos qu'il contient, doivent être autorisés par son expéditeur (Loi 91646 du 10.07.1997) Toute infraction est répréhensible.

Le lun. 25 nov. 2024 à 19:35, Cannes beach Propriétaire <[emmanuel.dasilva.cs@gmail.com](mailto:emmanuel.dasilva.cs@gmail.com)> a écrit :

Maître Thomas,

Monsieur Bruez,

Je vous écris pour exprimer ma profonde inquiétude au sujet de la gestion des boîtes à clés situées à l'extérieur de la copropriété Cannes Beach.

Il apparaît que cette gestion est assurée par la société Luxstayriviera, dont le directeur associé, M. Samuel Rahmine, est également copropriétaire au sein de la résidence (lot 1426, appartement 447, et lot 1899, stationnement 180).

<image001.jpg>

Cette situation me semble constituer un conflit d'intérêts manifeste. Absolument, M. Rahmine exerce une activité commerciale dans les parties communes, ce que je considère inacceptable sans consultation des autres copropriétaires ni validation.

Afin de mieux comprendre les modalités de cette gestion, je vous demande de bien vouloir m'expliquer les critères ayant présidé au choix de ce prestataire et les conditions dans lesquelles cette prestation a été autorisée.

Pour appuyer ma demande, je joins à ce courrier plusieurs documents : un extrait Kbis de la société Luxstayriviera, la liste des copropriétaires indiquant M. Rahmine, ainsi qu'un extrait du contrat de location des boîtes à clés.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Maître Thomas, Monsieur Bruez, en l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement,

Emmanuel Da Silva

Ce courriel est exclusivement réservé à ses destinataires et protégé par les règles relatives au secret des correspondances la diffusion, l'utilisation, la reproduction totale ou partielle , le transfert du message concerné ou des infos qu'il contient ,doivent être autorisés par son expéditeur (Loi 91646 du 10.07.1997) Toute infraction est répréhensible.



Cannes Beach Renaissance &lt;cannesbeach.association@gmail.com&gt;

---

**DA SILVA REPONSE BOITE A CLES-Cpté CANNES BEACH (4)**

2 messages

**contact** <contact@etude-aj.fr>

8 janvier 2025 à 16:46

À : "emmanuel.dasilva.cs@gmail.com" &lt;emmanuel.dasilva.cs@gmail.com&gt;

Cc : "allard" &gt;, "cannesbeach.association@gmail.com"

&lt;cannesbeach.association@gmail.com&gt;, "cs.cannesbeach, "gherda.petruzzelli@immodefrancepaca.com"&lt;gherda.petruzzelli@immodefrancepaca.com&gt;

Ci-joint dans le dossier Cpté CANNES BEACH (4)

[11 avenue Pierre Sépard](#)  
[06150 CANNES-LA-BOCCA](#)

N°Siret :

Le secrétariat

SCP EZAVIN-THOMAS

ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES

[1 RUE ALEXANDRE MARI](#)[06300 NICE](#)**DA SILVA REPONSE BOITE A CLES\_DA SILVA (1).pdf**

55K

---

**Emmanuel Da Silva**

&lt;emmanuel.dasilva.cs@gmail.com&gt;

À : Nathalie Thomas &lt;nathalie.thomas@etude-aj.fr&gt;, contact@etude-aj.fr

Cc : remi.allard, cannesbeach.association@gmail.com, gherda.petruzzelli@immodefrancepaca.com, Xavier BRUEZ &lt;x.bruez@etude-aj.fr&gt;

Madame, Monsieur,

Merci de bien vouloir prendre connaissance de la pièce ci-jointe.

Veuillez croire, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Emmanuel Da Silva

Ce courriel est exclusivement réservé à ses destinataires et protégé par les règles relatives au secret des correspondances la diffusion, l'utilisation, la reproduction totale ou partielle, le transfert du message concerné ou des infos qu'il contient, doivent être autorisés par son expéditeur (Loi 91646 du 10.07.1997) Toute infraction est répréhensible.

Le 8 janv. 2025 à 16:46, contact &lt;contact@etude-aj.fr&gt; a écrit :

Ci-joint dans le dossier Cpté CANNES BEACH (4)

[11 avenue Pierre Sépard](#)[06150 CANNES-LA-BOCCA](#)

N°Siret :

Le secrétariat  
SCP EZAVIN-THOMAS  
ADMINISTRATEURS JUDICIAIRES  
1 RUE ALEXANDRE MARI  
06300 NICE

---

**2 pièces jointes**



**courrier EZAVIN réponse email boîte à clef du 08-01-2027.pdf**

113K



**DA SILVA REPONSE BOITE A CLES\_DA SILVA (1).pdf**

55K

# SCP EZAVIN – THOMAS

---

## Administrateurs Judiciaires

[emmanuel.dasilva.cs@gmail.com](mailto:emmanuel.dasilva.cs@gmail.com)

Monsieur Emmanuel DA SILVA

Nice, le 8 janvier 2025

*N/Réf. : AP / 1346 / Cpté CANNES BEACH (4)*

*Cote : EXECUTION MISSION*

*Objet : réponse mail du 05 janvier 2025*

*BRUEZ XAVIER / INT*

\*\*\*\*\*

Monsieur,

J'accuse réception de votre correspondance en date du 5 janvier 2025 concernant la gestion des boîtes à clés installées devant la copropriété par LUXSTAY RIVIERA.

Je vous informe qu'aucun cahier des charges n'a été établi pour l'installation de ces boîtes à clés, s'agissant d'un service rendu aux copropriétaires. Néanmoins, je conviens qu'une convention pourrait être établie entre le prestataire LUXSTAY RIVIERA et la copropriété afin de formaliser cette installation.

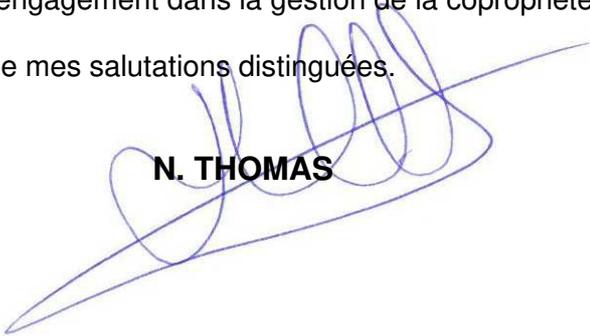
Concernant votre allégation de conflit d'intérêts, je vous demande de me préciser en quoi celui-ci pourrait être constitué.

En effet, je me permets de vous rappeler que tout copropriétaire est en droit d'installer des boîtes à clés, ce qui est déjà le cas. La solution mise en place vise simplement à sécuriser et normaliser cette pratique.

Quant à la sécurité, la solution de boîte à clés actuelle s'avère être la plus appropriée. Il convient de préciser qu'une interdiction totale des boîtes à clés dans la copropriété a été envisagée, mais cette option ne me semble pas favorable à la location saisonnière des appartements et irait à l'encontre de la volonté de la mairie de Cannes de supprimer les boîtes à clés installées à l'extérieur de la copropriété.

Par ailleurs, vous semblez mettre en cause l'implication de Monsieur ALLARD. Je tiens à souligner qu'il est difficile de lui reprocher son engagement dans la gestion de la copropriété.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

  
**N. THOMAS**

1, rue Alexandre Mari – 0635  
Etude Fermée le mercredi  
Etude secondaire Can  
courriel :

Copie pour :

- Madame PETRUZZILI gherda.petruzzelli@immodefrancepaca.com
- Monsieur TEHANI, Conseil syndical
- Monsieur ALLARD, Conseil syndical
- CANNES BEACH ASSOCIATION cannesbeach.association@gmail.com
- Conseil syndical

**DA SILVA EMMANUEL**

**Tél: 06.03.75.45.40**

**SCP EZAVIN-THOMAS**

**1, Rue Alexandre Mari  
06359 NICE CEDEX**

A Cannes, le 08 janvier 2025

LR: 1A 205 386 6988 3

Courriel

Objet : Réponse à votre courrier du 8 janvier 2025

Maître Thomas,

Je fais suite à votre courrier du 8 janvier 2025 concernant la gestion des boîtes à clés installées par la société Luxstay Riviera. Permettez-moi d'apporter quelques précisions en réponse à vos observations.

1. Cahier des charges :

Vous mentionnez qu'aucun cahier des charges n'a été établi pour cette installation. Toutefois, je tiens à rappeler que ma question initiale portait sur l'existence d'un éventuel appel d'offres pour sélectionner ce prestataire. Je n'ai à aucun moment évoqué un cahier des charges. Pouvez-vous donc confirmer si un appel d'offres a été organisé et, dans le cas contraire, expliquer pourquoi ?

2. Conflit d'intérêts (M. Rahmine et Luxstay Riviera) :

Concernant la société Luxstay Riviera, dirigée par M. Samuel Rahmine, copropriétaire dans la résidence, plusieurs points nécessitent des clarifications :

- Conflit d'intérêts potentiel : M. Rahmine, en tant que copropriétaire, bénéficie de revenus liés à l'exploitation des boîtes à clés, installées sur des parties communes ou utilisant des ressources de la copropriété (comme l'électricité). Si cette activité a été autorisée sans consultation ni validation des copropriétaires, cela pourrait être perçu comme un conflit d'intérêts manifeste.

- Absence d'appel d'offres : Avez-vous sollicité d'autres prestataires pour offrir ce service, ou cette décision a-t-elle été prise directement en faveur de Luxstay Riviera ?

- Contrat formalisé : Existe-t-il un contrat clair, formellement validé par les copropriétaires ou par un vote, encadrant les conditions d'exploitation de ces boîtes à clés par Luxstay Riviera ?

Ces éléments sont essentiels pour garantir la transparence de cette situation et éviter toute ambiguïté sur un éventuel favoritisme.

3. Droit d'installation :

Vous rappelez que chaque copropriétaire est en droit d'installer une boîte à clés. Je vous remercie de cette précision, car elle confirme qu'il m'est permis de mettre en place un tel dispositif pour mon appartement, ainsi que pour ceux d'autres copropriétaires, si besoin. Cette autorisation étant claire, je souhaite m'assurer qu'elle s'applique uniformément à tous.

4. Imputation des charges d'électricité :

Je note que votre courrier ne répond pas à ma question sur les charges d'électricité liées à ces installations. Pouvez-vous m'indiquer à qui elles sont imputées ? Par ailleurs, des problèmes de dysfonctionnement du portail d'entrée, liés à des branchements électriques, ont été signalés depuis cette mise en place. Avez-vous prévu des mesures pour y remédier ?

#### 5. Implication de M. Allard :

Je n'ai jamais mis en cause l'engagement de M. Allard dans la gestion de la copropriété. Mon observation portait uniquement sur le fait que plusieurs autorisations, dont celle concernant l'installation des boîtes à clés, ont été accordées à M. Allard. Cela soulève des questions parmi les copropriétaires, notamment sur :

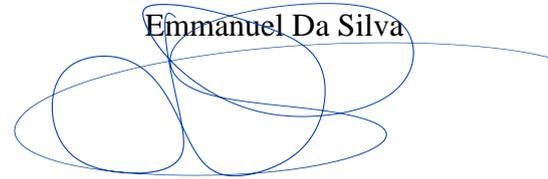
- La présence de son agence immobilière à l'accueil de la résidence.
- L'attribution de travaux importants (comme les faux plafonds).
- L'installation des boîtes à clés.

Ces décisions répétées méritent une transparence accrue pour éviter toute incompréhension ou suspicion de favoritisme.

Dans l'attente de vos précisions sur ces différents points, je vous remercie pour votre collaboration et reste à votre disposition pour toute clarification.

Veillez agréer, Maître Thomas, l'expression de mes salutations distinguées.

Emmanuel Da Silva



- Madame PETRUZZILI gherda.petruzzelli@ immodefrancepaca.com
- Monsieur ALLARD, Conseil syndical