

Communiqué du conseil syndical

Mise au point et informations utiles avant l'Assemblée Générale du 2 avril 2026

Communication / diffusion

Nous informons les copropriétaires que, faute de communication opérationnelle fournie par le sapiteur actuel (L'Atelier du Syndic) depuis plusieurs mois, et afin de garantir une information factuelle et équilibrée à l'approche de l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical a été contraint de recourir à un prestataire informatique indépendant pour mettre en place un canal de diffusion (newsletter / liste de diffusion) dédié. Cette démarche vise exclusivement à permettre une communication transparente au bénéfice de tous.

Chers copropriétaires,

À l'approche de l'Assemblée Générale du **2 avril 2026**, le Conseil Syndical souhaite vous adresser une communication **claire, sereine et factuelle**.

Depuis plusieurs semaines, de nombreux messages et bulletins circulent au nom de "collectifs" ou "associations", avec des affirmations graves, des insinuations de conflits d'intérêts, et des mises en cause personnelles.

Le Conseil Syndical souhaite remettre le débat sur des bases simples : **des faits, des documents, et l'intérêt collectif de Cannes Beach**.

1) Le cadre de décision est clair : un seul cadre institutionnel

La copropriété Cannes Beach est actuellement placée sous **administration judiciaire**.

En conséquence :

- la préparation des décisions et de l'Assemblée Générale relève de l'**Administrateur Judiciaire**, dans le cadre de son mandat ;
- le **Conseil Syndical** exerce son rôle consultatif, de relais de terrain et de suivi ;
- les décisions seront prises **en Assemblée Générale**, par le vote des copropriétaires, selon les règles applicables.

Aucune communication privée, aucun bulletin, aucun "collectif" ou groupe parallèle ne peut se substituer à ce cadre.

2) Rétablir un climat de travail : oui au débat, non aux attaques

Le Conseil Syndical n'a pas vocation à "gouverner par la peur".

Notre rôle est de **travailler, contrôler, proposer, documenter, puis laisser l'Assemblée Générale décider**.

En revanche, nous constatons que :

- les attaques personnelles,
- les procès d'intention,
- les insinuations répétées,
- et la multiplication de communications anxiogènes,

nuisent à la copropriété, à sa réputation, et à sa capacité à mobiliser des solutions (prestataires, partenaires, financeurs, etc.).

Nous appelons donc à un débat **ferme sur le fond**, mais **respectueux dans la forme**.

3) Un point essentiel : certains ont eu leur chance... et ont quitté

Il est important de rappeler un fait :

M. Anton et M. Corda ont été membres du Conseil Syndical il y a plusieurs années, puis ont démissionné.

Chacun est libre de s'engager ou de se retirer. Mais les copropriétaires doivent avoir conscience d'une réalité : **abandonner la gouvernance au moindre doute, puis critiquer ensuite à distance, laisse la copropriété sans solution et prolonge les crises.**

Le Conseil Syndical actuel assume, lui, une ligne claire :

- être présent,
- travailler,
- documenter,
- faire avancer les dossiers,
- même quand le contexte est difficile.

4) Données copropriétaires / RGPD : un sujet sérieux

Le Conseil Syndical constate que des campagnes de mailings sont menées à grande échelle auprès des copropriétaires.

Si des fichiers de copropriétaires ont été utilisés sans base légale (consentement, information, finalité), cela peut constituer un sujet de conformité au regard du **RGPD**.

Nous demandons donc officiellement que toute personne ou structure diffusant des communications de masse précise :

- l'origine des adresses utilisées,
- la base légale et la finalité du traitement,
- la procédure d'opposition / désinscription.

À défaut, le Conseil Syndical se réserve la possibilité de saisir l'Administrateur Judiciaire afin que les mesures adaptées soient prises pour protéger les copropriétaires.

5) Sur ADC06 et les communications publiques : les faits avant tout

Concernant les supports publics / sites / communications de type "ADC06", nous rappelons que la gestion éditoriale et la responsabilité des contenus doivent être assumées par leurs auteurs.

Si des supports publics sont pilotés, administrés ou animés par des copropriétaires identifiés, il est normal que cela soit dit clairement, sans ambiguïté, car cela éclaire la position réelle de ceux qui se présentent comme "neutres".

Le Conseil Syndical ne commente pas les intentions ; il rappelle simplement une exigence : **transparence et clarté sur les rôles.**

6) Désignation du futur syndic : la copropriété a besoin d'une solution viable, stable et sécurisée

La priorité de Cannes Beach est de sortir durablement de l'impasse, avec une gestion :

- **stable,**
- **compétente,**
- **adaptée aux copropriétés complexes / fragiles.**

Dans ce contexte, le Conseil Syndical affirme et soutient la candidature de **LÉRINS HABITAT Syndic**, pour des raisons objectives :

- proximité et capacité opérationnelle,
- expérience de copropriétés en difficulté,
- connaissance des enjeux de redressement,
- et, à notre connaissance, **certification QualiSR®**, dédiée à la gestion de copropriétés fragiles/dégradées (élément particulièrement pertinent pour notre situation).

Nous considérons qu'il s'agit aujourd'hui de la solution la plus solide pour accompagner la sortie progressive de l'administration judiciaire et retrouver une gouvernance normale.

Ce soutien est assumé, transparent, et s'inscrit dans le respect du vote souverain de l'Assemblée Générale.

6 bis) Situation financière et opérationnelle : alerte sur les impayés et la clôture des comptes

À ce jour, plusieurs prestataires intervenant pour la résidence ne sont pas réglés par le syndic/sapiteur actuel.

Le Conseil Syndical estime le montant des factures en attente de paiement à plus de 250 000 € (ordre de grandeur), ce qui fragilise directement la continuité de service et la capacité de la copropriété à engager/tenir les travaux.

S'agissant du chantier des coursives, plus de 83 000 € restent dus à l'entreprise en charge des travaux depuis environ trois mois. Malgré cette situation, l'entreprise maintient l'avancement du chantier en mobilisant sa propre trésorerie. Cette situation n'est pas tenable durablement et fait peser un risque réel sur la poursuite des travaux.

Par ailleurs, la reprise comptable a été annoncée au 30 septembre 2025, mais l'arrêté des comptes n'est toujours pas réalisé à ce jour. Cette absence d'approbation/arrêté des comptes :

- ralentit et fragilise les actions de recouvrement (relances, procédures, suivi individualisé) ;
- complique la passation à un futur syndic et l'organisation d'une sortie d'administration judiciaire ;
- nuit à la transparence et à la lisibilité de la situation financière pour l'ensemble des copropriétaires.

Le Conseil Syndical considère ces éléments comme très alarmants et appelle à une clarification rapide de la situation de trésorerie et des paiements prestataires.

7) Travaux des coursives : un dossier hérité, enfin relancé

Les travaux des coursives sont attendus depuis environ **7 ans**. Le Conseil Syndical actuel a hérité d'un dossier complexe, dans un contexte technique, contractuel et financier fragile.

Nous rappelons un point majeur : le Président du Conseil Syndical a identifié et signalé rapidement des anomalies importantes (dont un trop-perçu / écart significatif constaté sur le dossier des coursives, de l'ordre de **250 000 à 300 000 €**), ce qui a contribué à remettre le dossier sur les rails et à permettre la relance effective des travaux.

C'est précisément ce type d'action — **contrôle, traçabilité, réaction** — qui sert l'intérêt collectif.

8) Méthode : documents officiels, transparence, vote en AG

Nous invitons chaque copropriétaire à se fonder en priorité sur :

- la convocation d'AG et ses annexes officielles,
- les procès-verbaux et rapports,
- les comparatifs de contrats de syndic,
- les informations transmises par l'Administrateur Judiciaire.

Le Conseil Syndical continuera à communiquer :

- sur pièces,
- sans attaques personnelles,
- avec une exigence de vérité, de traçabilité et de responsabilité.

9) Un mot du Président du Conseil Syndical

Chers copropriétaires,

Je souhaite vous adresser un message simple et sincère.

La période que nous traversons est exigeante. Elle est parfois tendue, et chacun peut ressentir de la fatigue face aux polémiques et aux pressions répétées. Malgré cela, nous continuons à travailler, bénévolement, avec constance, pour défendre l'intérêt de la copropriété.

Je suis convaincu que Cannes Beach a aujourd'hui besoin de **calme, d'unité et de méthode**. Nous devons sortir du conflit permanent et nous concentrer sur l'essentiel : sécuriser la gestion, faire avancer les travaux utiles, et restaurer durablement la valeur patrimoniale de notre résidence.

C'est dans cet esprit de responsabilité et de rassemblement que le Conseil Syndical soutient la candidature de **LÉRINS HABITAT Syndic**, que nous estimons la plus adaptée à la situation de Cannes Beach.

Notre cap est clair : **remettre Cannes Beach sur une trajectoire stable, saine et positive**.

Président du Conseil Syndical

Questions fréquentes (FAQ) – Avant l'AG du 2 avril 2026

1) Qui choisit le futur syndic ?

Le futur syndic est désigné **par le vote des copropriétaires en Assemblée Générale**.

2) Le Conseil Syndical peut-il imposer un syndic ?

Non. Le Conseil Syndical peut **exprimer un avis et soutenir une candidature**, mais la décision appartient à l'AG.

3) Pourquoi le Conseil Syndical prend-il position ?

Parce que les copropriétaires ont besoin d'une lecture claire et argumentée des enjeux. Donner un avis motivé fait partie d'une démarche responsable.

4) Les communications privées / "collectifs" ont-elles une valeur officielle ?

Non. Elles peuvent exprimer des opinions, mais elles **ne remplacent ni la procédure officielle ni les documents de l'AG**.

5) Les menaces de contentieux doivent-elles inquiéter ?

Tout copropriétaire dispose de droits. Mais les annonces répétées de procédures avant même le vote contribuent surtout à créer de la tension. Le plus important est de respecter le cadre légal et de voter en connaissance de cause.

6) Pourquoi LÉRINS HABITAT est soutenu par le Conseil Syndical ?

Parce que le Conseil Syndical considère que cette candidature présente aujourd'hui des garanties de **stabilité, capacité d'action et adaptation** à la situation de Cannes Beach.

7) Comment vérifier une information contradictoire ?

Référez-vous d'abord :

- aux communications de l'Administrateur Judiciaire,
- aux documents officiels de convocation,
- aux informations du Conseil Syndical,
- et aux pièces justificatives disponibles.

8) Que faire si je reçois des messages polémiques ?

Ne relayez pas dans l'urgence. Vérifiez les faits et privilégiez les canaux officiels.

Conclusion

Cannes Beach a besoin d'un cap : **sortir du conflit permanent, sécuriser la gestion, faire avancer les travaux utiles, et restaurer la valeur patrimoniale de l'ensemble des lots.**

Le Conseil Syndical reste à la disposition des copropriétaires pour répondre sur des faits, documents à l'appui, dans un cadre respectueux.

Bien cordialement,

Le Conseil Syndical – Résidence Cannes Beach

Contact (canaux officiels)

Pour toute question, merci d'utiliser les canaux habituels et officiels, notamment :

cs.informationcannesbeach@gmail.com

Compléments d'information – éléments factuels à prendre en compte avant l'AG

- **Présentiel sur site** : depuis environ 2 mois, l'Atelier du Syndic n'assure plus de présentiel régulier sur site, alors que le contrat prévoit 3 présences par semaine. À notre connaissance, aucune réduction d'honoraires n'a été appliquée sur cette période (ordre de grandeur : 11 666 € / mois, soit 23 333 € sur 2 mois).
- **Honoraires proposés** : la proposition soumise à l'AG pour l'Atelier du Syndic évoluerait d'environ 140 000 € à 170 000 € annuels (+30 000 €), alors que la proposition de Lérins Habitat est de l'ordre de 120 000 € / an (soit un différentiel d'environ 50 000 € / an, significatif pour une copropriété en difficulté).
- **Gestion des sinistres / fuites** : la résidence subit des fuites récurrentes et des coupures d'eau ; plusieurs copropriétaires signalent des difficultés de communication et de coordination dans la gestion des sinistres, générant un inconfort et des tensions.
- **Piscine** : certains acteurs ont pris position en faveur de la suppression/fermeture de la piscine. Le Conseil Syndical rappelle que la piscine constitue un atout patrimonial et un levier pour l'exploitation saisonnière ; sa suppression aurait un impact négatif possible sur l'attractivité et la valorisation des lots.
- **Mobilisation : au regard de ces éléments, le Conseil Syndical invite les copropriétaires à se mobiliser et à voter massivement en faveur de la candidature de Lérins Habitat.**