

NEWSLETTER DU CONSEIL SYNDICAL - février 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.

Mesdames, messieurs,

Votre Conseil Syndical s'est récemment réuni pour faire avancer plusieurs dossiers cruciaux pour l'entretien, la sécurité et le bon vivre au sein de notre résidence. Nous avons mis l'accent sur l'embellissement de la copropriété en choisissant des couleurs et des motifs, qui nous apporteront un bien être visuel ainsi qu'un sentiment de propreté et de netteté. La lumière choisie à dessein concernant les couloirs des coursives sera installée en continu et rehaussera, les choix qualitatifs établis.

Travaux et Embellissement

L'amélioration de nos espaces communs se poursuit activement :

Coursives du rez-de-chaussée : La visite de la coursive témoin a été effectuée. Les choix concernant les couleurs des peintures et les revêtements de sol sont en cours de finalisation.

Éclairages extérieurs : Afin de pérenniser nos installations, nous avons validé une proposition incluant une maîtrise d'œuvre, un bureau d'études éclairage et l'Apave.

Boîtes aux lettres : Un grand tri est en cours ! Un relevé des boîtes défectueuses ou non conformes a été réalisé. Les serrures cassées et certaines portes seront réparées par la société ABS (facturation aux propriétaires concernés). Un bloc supplémentaire de 10 boîtes va être ajouté. Pour l'harmonie du hall, nous négocions actuellement un tarif préférentiel avec un commerce de proximité pour uniformiser toutes les plaques nominatives.

Sécurité et Prévention

Sécurité incendie : Nous avons validé l'installation d'extincteurs sur les contacteurs des armoires techniques électriques (compteurs Linky), directement reliés au bureau de sécurité.

Piscine : Une étude est lancée pour l'installation de caméras autour du bassin. L'objectif est de pallier les incivilités constatées depuis les balcons.

Accueil : La fiche de poste de la réception a été mise à jour en collaboration avec Bogatyr Sécurité (en attente de validation finale).

Vivre Ensemble et Entretien

Balcons encombrés : Pour le bien-être visuel et la sécurité de tous, nous rappelons que les balcons ne doivent pas servir d'espace de stockage. Une notice d'information va être distribuée individuellement aux résidents concernés, fixant une date butoir pour débarrasser les balcons, avant l'éventuelle intervention d'un huissier.

Ménage et encombrants : Le Conseil Syndical et la commission ménage vont rencontrer très prochainement la société Insecta Pro pour faire un point précis sur les prestations de nettoyage. Concernant les objets encombrants, nous vous rappelons que leur enlèvement est géré par la société ABS, qui dispose d'un contrat avec la copropriété.

Gestion Administrative et Juridique

Point d'alerte – Paiement des prestataires et arrêtés de comptes

Nous attirons l'attention des copropriétaires sur des éléments financiers et opérationnels préoccupants :

- Plusieurs prestataires ne sont pas réglés à ce jour, pour un montant cumulé estimé à plus de 250 000 € de factures en attente.
- Concernant le chantier des coursives, plus de 83 000 € demeurent dus depuis environ trois mois à l'entreprise en charge des travaux, qui maintient néanmoins la continuité du chantier en mobilisant sa propre trésorerie.
- La reprise comptable annoncée au 30/09/2025 n'a pas encore abouti à un arrêté des comptes. Cette situation pénalise les mises en recouvrement, la visibilité financière et la préparation d'une passation vers un futur syndic.

Le Conseil Syndical considère que ces points doivent être traités en priorité afin de sécuriser la trésorerie, la continuité des prestations et la sortie progressive de l'administration judiciaire.

Contrats d'intervention : Le contrat cadre avec la société ABS a été officiellement validé, ce qui nous permet de bloquer et sécuriser les prix de leurs prestations.

Dossier Hôpital de jour (Locaux Costeux) : Un protocole d'accord est en cours de finalisation pour régler le litige. La fuite liée à Engie est réparée, et les travaux de façade vont suivre. En contrepartie des réparations et d'une indemnisation (arbitrée par M. Bruez), les propriétaires renonceront aux poursuites.

Accès aux logements : Nous rappelons à l'ensemble des résidents qu'il est impératif de laisser l'accès à la société ABS lorsque des interventions techniques nécessaires à la copropriété doivent être réalisées.

Le mot du Président :

Nous avançons avec calme, détermination et dans un esprit d'unité. Le Conseil Syndical reste pleinement mobilisé pour défendre l'intérêt collectif, sécuriser la gestion de la copropriété et poursuivre les actions engagées pour la remise en valeur de Cannes Beach. Dans ce contexte, nous considérons que **la candidature de Lérins Habitat** est aujourd'hui la solution la plus adaptée à notre copropriété, au regard de sa solidité, de sa proximité et de sa capacité à accompagner une résidence comme la nôtre. **Cette candidature bénéficie du plein soutien du Conseil Syndical,** avec un objectif simple : rassembler, stabiliser la gestion et contribuer à redresser durablement notre belle copropriété.

Conclusion :

La résidence avance au fur et à mesure, comme jamais auparavant ce ne fut le cas. Grâce à l'implication du président, des entreprises de qualité qui vont effectuer les travaux, de celles qui actuellement, y travaillent au quotidien pour réparer, anticiper et coordonner tous les corps de métiers.

Mobilisation avant l'AG : nous invitons chaque copropriétaire à voter massivement en faveur **de LÉRINS HABITAT Syndic**, solution que nous considérons aujourd'hui la plus adaptée à Cannes Beach, avec l'appui de la Ville de Cannes et une compétence reconnue via la certification QualiSR® (copropriétés fragiles / en difficulté).

L'objectif est simple : stabiliser la gestion, relancer le recouvrement, sécuriser les paiements prestataires et poursuivre les travaux dans l'intérêt collectif.

Complément – Informations clés 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 (ordre de grandeur : 11 666 € / mois, soit 23 333 € sur 2 mois).
- **Honoraires** : la proposition d'honoraires de l'Atelier du Syndic soumise à l'AG évoluerait d'environ 140 000 € à 170 000 € annuels (+30 000 €). À titre de comparaison, la proposition de Lérins Habitat est de l'ordre de 120 000 € / an, soit un différentiel d'environ 50 000 € / an.
- **Sinistres / fuites** : plusieurs fuites et coupures d'eau ont été subies ; des copropriétaires signalent des difficultés de communication et de coordination dans la gestion des sinistres.
- **Piscine** : la piscine demeure un atout pour l'exploitation saisonnière et la valorisation patrimoniale. Toute orientation vers une fermeture/suppression doit être appréciée avec prudence au regard des impacts.
- **Vote** : le Conseil Syndical invite les copropriétaires à voter massivement en faveur de Lérins Habitat.