

SCP EZAVIN – THOMAS

Administrateurs Judiciaires

PV N°100

COPROPRIETE CANNES BEACH
11 rue Pierre Sémard à Cannes 06400
PROCES VERBAL
SUR LES RESOLUTIONS DE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Il est rappelé que la SCP EZAVIN THOMAS intervient en qualité d'Administrateur Provisoire de la Copropriété CANNES BEACH 11 rue Pierre Sémard à Cannes suivant l'ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Judiciaire de Grasse en date du 26 novembre 2020 avec mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de cette copropriété dans les conditions prévues par l'article 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967.

Il est passé à l'examen des résolutions suivantes après avis du conseil syndical et chargés de mission :

RESOLUTION N°1 : fiche de poste accueil

La fiche de poste : accueil / assistante administrative du 10/02/2026 & le règlement intérieur – extrait opérationnel pour l'accueil sont approuvés.

La société BOGATY PRESTIGE réalise actuellement cette prestation.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°2 : procédure à la suite de la résiliation des marchés coursiève de la SAS BRUNEL INGENIERIE, MC CLOISON et B2M – demande de remboursement des acomptes, action en responsabilité et désignation d'un expert judiciaire.

La SAS BRUNEL INGENIERIE en qualité de maître d'œuvre des travaux des coursiève phase N°1 dans la configuration d'un plafond en BA13 avait retenu notamment :

- La réfection de l'électricité (qui relève d'une obligation de sécurité) + éclairage : B2M : 408 497,23 TTC (augmenté ensuite à 445 708,85 €) ;
- La pose du faux plafond en BA13 par MC CLOISON : 378 904,68 € TTC.

Une impasse de trésorerie a obligé le syndicat à stopper les travaux en juin 2023.

Le marché a dû être modifié pour remplacer le BA13 par les lames d'acier pour le plafond : il a fallu reprendre les appels d'offres. Il convenait donc d'envisager de nouvelles solutions

Nice : 1, rue Alexandre Mari – 06359 NICE CEDEX

Etudes annexes :

Cannes : 21, Boulevard Carnot « Le Thémis » – 06400 CANNES

Toulon : 18, Avenue du Maréchal Foch – 83000 TOULON

Tél. 04 93 62 76 60

Courriel : scp@etude-aj.fr

Réception sur rendez-vous

Membre d'une association de gestion agréée acceptant le règlement par chèque
Siret : 81903083400017 – N°Intracommunautaire : FR64819030834

concernant l'éclairage, notamment avec des leds en éclairage continu intégrés dans le plafond métallique.

MC CLOISON n'a pas répondu à l'appel d'offre.

B2M a porté le prix à 753 753,19 €. Cette offre n'a donc pas été retenue.

La SAS BRUNEL INGENIERIE n'a jamais adressé le décompte suite à l'arrêté des travaux.

Par courrier en date du 9 décembre 2025, les marchés de B2M et MC CLOISON ont été résiliés avec demande de remboursement des acomptes versés. Le contrat de maîtrise d'œuvre de la SAS BRUNEL INGENIERIE a été résilié.

Un constat de l'arrêté des travaux a été dressé le 12/02/2026 par Me PROST, commissaire de Justice.

Il est autorisé une procédure à l'encontre de SAS BRUNEL INGENIERIE en sa qualité de Maître d'œuvre de la phase N°1 des coursives et des sociétés B2M et MC CLOISON pour défaut de conseil, remboursement des acomptes et désignation d'un expert judiciaire.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°3 : Mise aux normes et de l'implantation du PC sécurité à droite à l'entrée dans le hall d'accueil et redistribution de l'accueil et corner

Approbation de la mise aux normes et de l'implantation du PC sécurité à droite à l'entrée dans le hall d'accueil et redistribution de l'accueil et corner.

©AVOVENTES.FR intervient en qualité de consultant.

APPROBATION du contrat de maîtrise d'œuvre SMART BUILDING GROUP d'un montant de 8 280 € TTC.

Appel de fonds exigible le 01/04/2026 d'un montant de 8 280 €.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°4 : transaction avec la

©AVOVENTES.FR louait au ©AVOVENTES.FR e lot 2211.

Ce lot a fait l'objet de plusieurs dégâts des eaux qui ont eu pour conséquence le départ du locataire.

Le syndicat a pris en charge l'installation de bac récupérateur d'eau dans le local.

Les parties se sont rapprochés pour transiger.

Il est autorisé la transaction ci-après :

1) Réparations / remise en état

- Engagement du syndicat des copropriétaires à finaliser les réparations partie commune

2) Indemnisation des pertes de loyers (2025/2026)

- Principe d'une indemnisation des loyers impayés / pertes de loyers sur la période concernée, selon les modalités à déterminer, avec l'une des hypothèses suivantes :
 - indemnisation jusqu'au 31 mars 2026 si les locaux sont reloués avant cette date ;
 - ou indemnisation jusqu'à l'échéance du bail au 31 août 2026 si les locaux ne sont pas reloués.

3) Accès aux logements / contraintes d'intervention

- Il est rappelé que certains occupants refusent l'accès à la société ABS pour réaliser certaines réparations nécessaires ; ce point sera à intégrer au protocole (constats / démarches) afin de permettre l'exécution des travaux.

4) Renonciation aux poursuites

- En contrepartie des engagements ci-dessus (réparations + indemnisation), renonciation de la SAVOVENTES.FR part à toute procédure à l'encontre du syndicat des copropriétaires au titre de ces désordres, sous réserve de la bonne exécution du protocole.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°5 : CONTRAT CADRE ABS

Approbation du contrat cadre ABS pour une durée d'un an.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°6 : Maîtrise d'œuvre de l'éclairage du patio intérieur

Approbation d'une mission de maîtrise d'œuvre proposée par la SAS SMART BUILDING GROUP pour la refonte globale et pérenne de l'éclairage du patio intérieur avec :

- un bureau d'études/ingénierie éclairage afin d'optimiser l'espace et proposer des solutions plus adaptées et durables (implantations, types de luminaires, éventuellement éclairages plus adaptés que l'existant, etc.),
- et une validation/avis de conformité en lien avec APAVE,
- incluant la remise en conformité des réseaux pour éviter les coupures intempestives (pluie/humidité, etc.) et aboutir à une correction pérenne plutôt qu'une correction partielle.

Appel de fonds d'un montant de 11 040 € exigible au 01/04/2026.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°7 : DEVIS ENGIE

APPROBATION DEVIS ENGIE :

- pompe relevage local froid : 3 125,66 €
- remplacement magneto et un conducteur 470,84 €

Appel de fonds exigible au 01/04/2026 d'un montant de 3 596,50 €.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°8 : APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR - BAL

Approbation du règlement intérieur

A noter que les plaques des boîtes aux lettres peut être réalisés pour 10 à 12 € chez MINUTES SERVICES 102 avenue Francis Tonner Cannes La Bocca tél : 04 93 47 74 11 caratti.francois@me.com

est désignée chargée de mission pour la gestion des boîtes aux lettres et les encombrements.

Approbation pour 20 boîtes aux lettres supplémentaires. DEVIS HNS d'un montant de 3 575 € TTC.

Appel de fonds exigible le 01/04/2026 pour un montant de 3 575 €

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N° 9 : maîtrise d'œuvre des réseaux ECS + EU/EV

Approbation du devis IBDE-26029A du 23/02/2026 de IBA d'un montant de 62 928 € TTC.

Appel de fonds de 15 732 € exigible au 01/04/2026.

Ainsi, ce devis remplace le précédent devis ECS uniquement : le devis augmente donc de 8 208 € TTC.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°10 : RECOUVREMENT

Recouvrement à l'encontre de

épouse

- Délivrance d'une sommation ou injonction de payer
- Saisie sur loyers / salaires / comptes bancaires
- Inscription d'hypothèque
- Vente aux enchères publiques

Le jugement suivant la procédure accélérée au fonds du 11/12/2025 a condamné M à payer notamment des charges a la copropriété pour un montant de 14 333,14 €

propriétaires du lot :

Lot 1028 – appartement

sont

La situation des copropriétaires au 11/12/2025 laisse apparaître un solde débiteur de 15 833,14 € sur l'appel de fonds et l'appel de fonds travaux de sorte que les travaux ne peuvent pas se poursuivre.

L'assemblée décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

RESOLUTION N°10.1

Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière du lot de

L'assemblée décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée autorise, en conséquence, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente de ces lots dont est copropriétaire

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°10.2

Fixation du montant de la mise à prix des lots de

L'assemblée prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à la somme de :

Lot 1028 N°032 – appartement type deux pièces : 20 000 €

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, décide de remettre ledit lot en vente de demande au syndic de rechercher un acquéreur ; autorise, le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Décide de confier la procédure de saisie-immobilière à Jean-Luc BOUCHARD ou à défaut, à tout autre avocat.

Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision, d'un montant de 2 000 €, nécessaire au financement préalable des frais et honoraires de la procédure hors frais d'huissier, exigible à la date du présent procès-verbal.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à la dette dudit copropriétaire.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°10.3

Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues.

Après avoir entendu l'exposé ci-avant exposé, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 500 euros.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°11 : RECOUVREMENT



Recouvrement à l'encontre de la

- Délivrance d'une sommation ou injonction de payer
- Saisie sur loyers / salaires / comptes bancaires
- Inscription d'hypothèque
- Vente aux enchères publiques

Le jugement suivant la procédure accélérée au fonds a condamné la à payer notamment des charges à la copropriété.

La st propriétaires des lots n°:

1083 APPARTEMENT N°102 TYPE 2P

1155 A 1 APPART N°175 TYPE 2P

1263 APPART N°284 TYPE 2P

2137 P 2SS PARKING N°417

2179 P 2SS PARKING N°459

2197 P 2SS PARKING N°477

Le montant des condamnations laisse apparaître un solde débiteur de 20 392,15 €.

L'assemblée décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

RESOLUTION N°11.1

Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière des lots de la

L'assemblée décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée autorise, en conséquence, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente de ces lots dont est copropriétaire la

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°11.2

Fixation du montant de la mise à prix des lots de la

L'assemblée prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à la somme de :

1083 APPARTEMENT N°102 : 10 000 €

1155 A 1 APPART N°175 : 10 000 €

1263 APPART N°284 : 10 000 €

2137 P 2SS PARKING N°417 : 1000 €

2179 P 2SS PARKING N°459 : 1000 €

2197 P 2SS PARKING N°477 : 1000 €

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, décide de remettre ledit lot en vente de demande au syndic de rechercher un acquéreur ; autorise, le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Décide de confier la procédure de saisie-immobilière à Jean-Luc BOUCHARD ou à défaut, à tout autre avocat.



Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision, d'un montant de 2 000 €, nécessaire au financement préalable des frais et honoraires de la procédure hors frais d'huissier, exigible à la date du présent procès-verbal.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à la dette dudit copropriétaire.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°11.3

Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues.

Après avoir entendu l'exposé ci-avant exposé, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 500 euros.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°12 : coursives

1. Extincteurs

Les extincteurs sont actuellement implantés dans des armoires techniques où se trouvent également des équipements de fibre. Les incivilités quotidiennes accentuent fortement le problème : certains occupants enlèvent ou sectionnent volontairement des câbles, et il arrive aussi que des intervenants d'opérateurs (Bouygues, SFR, Free, etc.) débranchent d'autres logements pour raccorder au plus vite leurs interventions.

Lors de la réunion du 19/12/2025, ces problématiques avaient été évoquées, et Scola Concept / IM2S avaient préconisé de dissocier :

- La sécurité incendie (extincteurs accessibles immédiatement à tous),
- Et la protection des réseaux (prévention des manipulations sauvages), notamment via une pose des extincteurs en apparent avec contacteur (alerte au PC sécurité en cas de prise) et une sécurisation séparée des armoires techniques.

Il est donc décidé le déplacement des extincteurs dans des armoires techniques distinctes (ex. Armoires électriques / zones compteurs Linky), tout en conservant les contacteurs reliés au PC sécurité.

2. Approbation devis du 08/02/2026 de SMART BUILDING GROUP d'un montant de 19 998 € TTC enduit suite à l'enlèvement des lambris au rez-de-chaussée
3. Approbation devis du 12/01/2026 de SMART BUILDING GROUP d'un montant de 10 489,60 € de dépose du lambris
4. Avenants au contrat pour maîtrise d'œuvre pour tirage de gaine fibre et TVA
5. Contrat de sous-traitance sur maîtrise d'œuvre sol et peinture des coursives
6. APAVE devis 3216920.2 d'un montant de 4320 € TTC
7. Agrément des sous-traitants
8. Marché électricité

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°13 : Appel de fonds coursives

Un montant de 357 569 € avaient été appelés suivant le procès-verbal du 06/04/2019.

Un autre montant de 600 000 € a été appelés suivant le procès-verbal N°64 (étant précisé que le montant de 200 000 € supplémentaire du PV n'avait pas été appelé)

Total appel coursive : 957 569 €

Le marché a été modifié (du BA13 aux lames de métal) avec des travaux supplémentaires :

Rappel rapide et sommaire sur chantier des coursives N0 à N+7 :

697 000€ => plafonds métalliques

105 000€ => déjà reçu

Reste = 592 000€

550 000€ => électricité

55 000€ => déjà reçu

Reste => 495 000€

Divers travaux non prévus aux marchés sur tous les étages (fibres + câbles caméras et extincteurs + tableaux électriques VMC + tableaux Scola + fermetures des armoires techniques) => 335 595€ soit 47 970€ par étage.

Reste => 335 595€

Divers exceptionnel et que pour le rez-de-chaussée non prévus aux marchés (enlèvement des lambris + enduits + soubassements bois) => 55 000€

Reste => 55 000€

Soit 1 637 595 € + le coût des travaux ancien marchés

B2M : 200 740,42 €

MC CLOISON : 131 068,51 €

Soit un total du marché de 1 969 403,93 €

Ainsi, sera appelé la somme de 1 969 403,93 - 957 569 = **1 011 834,93 € exigible le 01/04/2026.**

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°14 : organisation et fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical est un organisme indépendant qui établit son propre règlement, subordonné aux textes légaux et à celui de la copropriété.

Le conseil syndical peut être aidé et conseillé par un organisme extérieur, cependant ce dernier n'a pas de mandat pour agir en son nom. Seuls les membres du conseil syndical ont un pouvoir décisionnel.

Une réunion en présentiel est prévue dans la salle réservée au conseil syndical.

Les réunions du conseil syndical auront lieu dans la salle prévue à cet effet située dans la résidence, disposant de condition de travail optimum, dotée d'une connexion wifi, et muni d'une imprimante à jet d'encre.

Les membres du conseil syndical sont élus lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Un membre du conseil syndical peut représenter sans limite les pouvoirs, qui lui sont confiés, par les autres membres du conseil syndical absents.

Le nombre de conseillers syndicaux est au minimum de 3 et toujours en nombre impair. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Le conseil syndical est composé de plusieurs commissions thématiques qui agissent sous sa responsabilité ainsi que de son contrôle. Ces commissions peuvent être aidées par des chargés de mission, de manière ponctuelle, désignées par le conseil syndical ou bien par assemblée générale. Il est demandé aux personnes invitées aux réunions du conseil syndical de bien vouloir confirmer ou infirmer leur participation aux réunions.

Tous membres du conseil syndical absent aux réunions sans donner son pouvoir à un autre conseiller et absent de manière récurrente sans justification pourra être écarté des réunions du conseil syndical après trois absences consécutives.

Les chargés de mission ne seront invités aux réunions uniquement si un débat concernant leur commission est prévu à l'ordre du jour.

Chaque projet d'action élaboré par l'une de ces commissions doit être soumis à la validation du conseil syndical au cours des réunions mensuelles ou par échange de mails afin d'en obtenir l'approbation ou le refus.

Il est expressément demandé aux conseillers syndicaux de centraliser leurs demandes au syndic.

Au début de chaque réunion, les commissions feront un bref rapport des travaux de la commission depuis la dernière réunion syndicale et des décisions souhaitées. Le conseil syndical prendra les décisions concernant les suites à donner.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°15 DEVIS DSC

APPROBATION du devis DSC sur configuration d'une solution d'envoi de newsletter du conseil syndical

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°16 tableaux électrique VMC

Approbation du devis SMART BUILDING GROUP N°275/2026 du 19/02/2026 d'un montant de 13 970 € TTC

Appel de fonds de 13 970 € exigible le 01/04/2026.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°17 devis ABS

APPROBATION

- devis ABS concernant la tuyauterie d'évacuation des eaux de la piscine d'un montant de 11 715 € TTC ;
- Devis gel COAT PISCINE d'un montant de 7 425 € TTC
- DEVIS tuyau PVC 2 310 €
- DEVIS vannes piscine 2 748 € TTC

Appel de fonds de 24 198 € exigible le 01/04/2026.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°18 AVENANT contrat BOGATYR PRESTIGE

APPROBATION de l'avenant pour la gestion des vigiks.

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

RESOLUTION N°19 PCA SUD EST

Approbation proposition P260036 PCA SUD EST assistance technique en sécurité incendie d'un montant total de 25 800 €

Appel de fonds exigible :

- Le 01/04/2025 : 2 580 €
- Le 01/07/2025 : 23 220 €

Résolution adoptée par l'Administrateur Provisoire

Le 4 mars 2026

PJ :

- fiche de poste : accueil / assistante administrative du 10/02/2026 & le règlement intérieur – extrait opérationnel pour l'accueil
- PV du 12/02/2026 du commissaire de Justice Me PROST sur ancien marché coursive
- Contrat maîtrise d'œuvre de SMART BUILDING GROUP sur PC sécurité
- contrat cadre ABS
- mail du 18/02/2026 de SMART BUILDING GROUP + devis éclairage du patio
- devis ENGIE pompes
- règlement intérieur + devis HNS
- devis IBA colonnes montantes
- devis DSC
- devis SMART BUILDING GROUP VMC
- devis ABS
- AVENANT contrat BOGATYR PRESTIGE