

DRAILLARD & ASSOCIES

AVOCATS

68 avenue de GRASSE

06400 CANNES

Tél : 04 97 06 68 00

Case Palais G 132 / C 41

DOSSIER : 251031 - AFFAIRE : LYONNAISE DE BANQUE

Cahier des Conditions de Vente du 20 février 2026 numéro 26/00021

Audience d'orientation du 2 avril 2026 – **Adjudication du 10 septembre 2026**

DECLARATION AU GREFFE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE SEPT (7) AOUT

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juridiction de l'Exécution Immobilière,
et par-devant Nous, Greffier en Chef,

A COMPARU Maître Michel **DRAILLARD**, membre de la SELARL **DRAILLARD & ASSOCIES**, Société d'Avocats au barreau de GRASSE, dont le siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse, et celui de :

La LYONNAISE DE BANQUE, S.A. au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001), 8 rue de la République, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 954 507 976, agissant par son représentant légal en exercice et notamment son Service Contentieux Particuliers de Lyon (69009), 8 Rue de la République.

Poursuivant la vente de :

UN APPARTEMENT (Lot 121) de 2 pièces, d'environ 38,05 m², au rez-de-chaussée, comprenant :

- une entrée, séjour coin cuisine, salle d'eau avec WC, une chambre, dégagement avec placard ;

- il a été déclaré le 1er mars 2019 que la composition dudit appartement est actuellement comme suit : palier/escalier, séjour/cuisine, dégagement, placard/dégagement, salle d'eau/WC, chambre.

Et les 18/1018èmes des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier dénommé "Le Saint Paul A", sis à CANNES (06400), 22 avenue des Anglais, 24 rue Mal des Logis J Fellégra.

Cadastré section CZ, numéro 55 pour 09 a et 36 ca.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 10 juillet 1964, volume 6186, numéro 24. Ayant fait l'objet de modificatifs publiés les 10 novembre 1965, Volume 6932, numéro 16 ; le 5 avril 1966, Volume 7213, numéro 17 ; le 22 mai 2002 ; Volume 2002 P, numéro 4316 ; le 17 août 2012, Volume 2012 P, numéro 7224 et le 14 janvier 2015, Volume 2015 P, numéro 227.

LEQUEL DEMANDE par addition au Cahier des Conditions de Vente qui précède déposé par la SELARL DRAILLARD & ASSOCIES le 20 Février 2026 sous le numéro 26/00021,

Qu'il soit annexé le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du Saint Paul A élisant la SARL CITYA MANDELIEU, en qualité de syndic de la copropriété en lieu et place de Azur Home Management.

Concluant à ce que la présente déclaration fasse partie intégrante du Cahier des Conditions de Vente qui précède.

Et il a signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture faite.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SAINT PAUL A

06400 CANNES

Le **mardi 20 janvier 2026** à 16h00, les copropriétaires de l'immeuble SAINT PAUL A, régulièrement convoqués par le syndic, se sont réunis en assemblée générale SPECIALE dans les locaux du syndic AZUR HOME MANAGEMENT 138 AVENUE DE GRASSE 06400 CANNES, et ont exprimé leurs suffrages en présentiel, au moyen des pouvoirs et des votes par correspondance.

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **20 / 33 copropriétaires, totalisant 579 / 1018 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **13 / 33 copropriétaires, totalisant 439 / 1018 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **572 / 572** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **7 / 579** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election du scrutateur de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur de séance

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **572 / 572** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **7 / 579** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

JG

AR

AD

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance le Cabinet AZUR HOME MANAGEMENT représenté par

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **572 / 572** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **7 / 579** tantièmes.

Se sont abstenus : (7),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Election du mandat de syndic - SARL CITYA MANDELIEU.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée élit la société SARL CITYA MANDELIEU - représentée par sa gérante titulaire de la carte professionnelle n°06052016000010904 délivrée par la CCI NICE COTE D'AZUR, titulaire d'une garantie financière souscrite auprès de GALIAN SMA BTP 89 rue la Boetie 75008 PARIS, en qualité de syndic de copropriété, dont elle accepte les conditions du contrat qui a été adressé à chaque copropriétaire avec la convocation de la présente Assemblée, pour SEIZE mois, et en tout état de cause jusqu'à l'Assemblée qui aura à délibérer sur l'approbation des comptes clos au 31/12/2026 et qui devra se tenir avant le 30/05/2027.

L'Assemblée désigne pour la signature du contrat le président de séance.

Envoyer les convocations et procès-verbaux par papier pour ceux qui le souhaitent.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **572 / 1018** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **7 / 1018** tantièmes.

Se sont abstenus : (7),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 05

Réalisation des travaux de remplacement du groupe de levage et des câbles de l'ascenseur - Devis EMR.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée après avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement du groupe de levage et des câbles de l'ascenseur, selon devis de l'entreprise EMR, pour un montant de 8953.45 euros TTC.

En vue de financer ces travaux, l'Assemblée autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition Charges ASCENSEURS aux appels de provisions exigibles comme suit: 1 appel de fonds de 8953.45 euros au 01/02/2026.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Le syndic précise qu'il ne percevra pas d'honoraires sur ces travaux.

Vote(nt) **CONTRE** : **17** copropriétaire(s) totalisant **576 / 576** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11 / 587** tantièmes.

Se sont abstenus : (11),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

JG

AR AB

Question n° 06

Réalisation des travaux de remplacement du groupe de levage et des câbles de l'ascenseur - Devis L'ASCENSORISTE.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée après avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement du groupe de levage et des câbles de l'ascenseur, selon devis de l'entreprise L'ASCENSORISTE, pour un montant de 7767.64 euros TTC.

En vue de financer ces travaux, l'Assemblée autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition Charges ASCENSEURS aux appels de provisions exigibles comme suit: 2 appel de fonds de 3883.82 EUROS CHACUNS au 01/02/2026 ET 01/03/2026.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Le syndic précise qu'il ne percevra pas d'honoraires sur ces travaux.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant 576 / 576 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 11 / 587 tantièmes.

Se sont abstenus : (11),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Décision à prendre concernant l'entretien de L'ascenseur - Proposition L'ASCENSORISTE.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour mémoire, l'entreprise actuelle EMR facture l'entretien de l'ascenseur à hauteur de 358.22 euros TTC par trimestre en 2025, soit un montant de 1432.88 euros TTC pour l'année, y compris abonnement GSM.

L'Assemblée après avoir délibéré, décide de confier l'entretien annuel de l'ascenseur de la résidence, à l'entreprise L'ASCENSORISTE, pour un montant annuel de 1177 euros TTC, y compris abonnement GSM.

L'assemblée mandate le syndic aux fins de résilier le contrat du prestataire actuel à sa date d'échéance, et de souscrire le nouveau contrat dans la continuité.

DEMANDER AU PRESTATAIRE DE PREVENIR LE CONSEIL SYNDICAL A CHAQUE VISITE CONTRACTUELLE.

Vote(nt) **POUR** : 17 copropriétaire(s) totalisant 576 / 576 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 11 / 587 tantièmes.

Se sont abstenus : 1),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

Définition de priorité aux copropriétaires de l'immeuble en cas de vente de garage.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée après avoir délibéré, décide qu'en cas de vente de garage, les copropriétaires de l'immeuble devront être contactés en priorité avant toute transaction.

Les copropriétaires vendeurs de garage, devront prévenir le syndic de copropriété de leur intention de vendre leur garage, par lettre recommandée avec avis de réception.

La lettre devra indiquer le prix de vente et les conditions de la vente.

Le syndic devra transmettre sans délai l'information à chaque copropriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, aux frais du vendeur.

SG

AR

AA

Les copropriétaires auront 2 mois à partir de la réception du courrier pour donner leur réponse.

Si aucun copropriétaire ne souhaite acheter leur garage, les vendeurs pourront la vendre à qui ils le souhaiteront.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **572 / 1018** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **7 / 1018** tantièmes.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

Questions diverses

Débat sans vote

Demander à STPS d'effectuer le ramonage contractuel du conduit de fumées de la chaufferie.

Le changement de prestataire d'entretien de la chaufferie sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Rechercher la date de dernière réfection de l'étanchéité de la toiture.

Solliciter des devis de maître d'oeuvre en travaux thermiques pour des travaux de pose de panneaux photovoltaïques en toiture, ou suppression de la chaufferie collective.

Faire un affichage des numéros d'urgence pour le Conseil Syndical.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h45.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

ésident

Les scrutateurs

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR