



ELYCOOP

Société Coopératif de Production, SA à capital variable
Dont le siège est 26 rue Emile Decorps 69100 VILLEURBANNE
Immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le n° 429 851 637

Procès-verbal du Conseil d'Administration du 15 juillet 2026

Le conseil d'administration de la SA ELYCOOP s'est réuni le quinze juillet deux-mille-vingt-six en visioconférence conformément à l'article 25 des statuts.

Julien LOÏS, Président du Conseil d'Administration a convoqué les administrateurs par voie électronique avec accusé de réception le 9 juillet 2026,

Ont assisté à la séance :

Membre du CA : MANUEL Laure, LOÏS Julien, PECHKECHIAN Michel, BOCQUET Béatrice, BLAKAJ Sam, FERNANDES Maryvonne, DUFRESNES Estelle, PERIN Marie, SLAOUI Besma

Membre du CA absent.e et représenté.e : RENIER Raphaël

Membre du CA absent.e et non représenté.e : MICCHI Sabrina

Elue CSE représentante au CA : Soria MALTI

Dans ce cadre, les membres du conseil d'administration sont appelés à se prononcer sur la conclusion d'un contrat de crédit-bail immobilier au profit de la Société par la société dénommée BPCE LEASE IMMO, afin de financer l'acquisition par la Société

1^{ER} RÉOLUTION : DECISION UNIQUE

Le Président du conseil d'administration rappelle qu'une promesse unilatérale de vente a été consentie à la Société par la société dénommée KEYS CONFLUENCE, Société civile immobilière au capital de 1500 €, dont le siège est à PARIS 2^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75002), 24 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 884874314 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Cette promesse a été consentie aux termes d'un acte reçu par Maître Camille PEYROT d'ERSU, notaire à LYON, avec la participation de Maître Godefroy QUILTON, Notaire à LYON, le 11 mai 2026.

Aux termes de cette promesse, la société KEYS CONFLUENCE a promis de vendre à la Société les Biens ci-après désignés :

1°/

A LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69002 à l'angle de la rue Casimir Périer et du quai Perrache, dans le périmètre de l'îlot A1N-1 de la ZAC LYON CONFLUENCE, deuxième phase, dans un Ensemble Immobilier Complexe situé sur une parcelle de terrain constituant partie de l'îlot A1 NORD de ladite ZAC,

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	265	RUE CASIMIR PERIER	00 ha 02 a 38 ca
BD	268	42 QUAÏ PERRACHE	00 ha 00 a 31 ca
BD	254	42 QUAÏ PERRACHE	00 ha 01 a 37 ca
BD	270	41 QUAÏ PERRACHE	00 ha 04 a 83 ca
Total			00 ha 08 a 89 ca

Le **Volume 2 à usage de local commercial** dont la désignation est la suivante :

« *VOLUME 2 : COMMERCE BATIMENT G*

Ce volume est constitué de la partie 2b ;

Couleur ORANGE des plans et coupes ci-annexés.

Il comprend une partie Nord du niveau rez-de-chaussée du bâtiment G à usage de commerce.

Il est précisé ici que l'usage et la destination des volumes n'est pas constitutive de la définition du volume et que le propriétaire de volume pourra en modifier l'usage et la destination, sous réserve des autorisations administratives nécessaires et du respect de la destination définie dans le cahier des charges.

2b : niveau rez-de-chaussée :

Partie Nord du niveau rez-de-chaussée du bâtiment G à usage de commerce ; les limites avec les volumes 1 et 3 passent par le milieu de l'épaisseur des murs ou voiles séparatifs, à l'exception des murs séparant un volume construit d'un volume non construit (le mur appartient au volume construit).

*Délimitée par les sommets n° 27 28 29 32 33 34 35 36 38 39 40 43 44 45 20 23 26 27,
Superficie : 153 m²,*

*S'exerçant de la cote 165.42 m (niveau inférieur de la dalle du rez-de-chaussée),
à la cote 170.50 m (niveau inférieur de la dalle du 1er étage). »*

Ces biens sont vendus tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, y compris notamment tous immeubles par destination qui en dépendent.

2°/

A LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) 69002, à l'angle de la rue Casimir Périer et du quai Perrache, dans le périmètre de la ZAC LYON CONFLUENCE, ilot A1 Nord 2, dans un Ensemble Immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété, lui-même situé dans un Ensemble Immobilier Complexe constituant le bâtiment G dénommé PYLOTE

Dont l'assiette cadastrale est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	265	RUE CASIMIR PERIER	00 ha 02 a 38 ca
BD	268	42 QUAI PERRACHE	00 ha 00 a 31 ca
BD	254	42 QUAI PERRACHE	00 ha 01 a 37 ca
BD	270	41 QUAI PERRACHE	00 ha 04 a 83 ca
Total			00 ha 08 a 89 ca

Ledit Ensemble Immobilier assis sur les Volume NEUF (9), BUREAUX BATIMENT G, ELEVATION, TREFONDS, Volumes DIX (10), ONZE (11), DOUZE (12) et TREIZE (13), ESPACES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES, qui seront soumis au régime de la copropriété.

Les futurs lots de copropriété suivants :

Lot numéro DEUX (2) :

Au premier étage du bâtiment PYLOTE, un plateau de bureau au Nord n°1 d'une superficie privative de 243,6 m². Il est accessible par les cages d'escalier A, B et C et par les cages d'ascenseur B et C. Il comprend un plateau de bureaux, orienté Est-Ouest et Nord, un local ménage, des sanitaires et le demi-palier d'étage devant les ascenseurs. Il bénéficie d'un balcon filant périmétrique, au droit de ses fenêtres, à jouissance exclusive et privative. Il bénéficie et il est grevé de la servitude de passage piétons réciproque sur le palier de l'étage. Il supporte le passage pour les interventions techniques sur les parties communes du bâtiment, dont notamment les gaines techniques.

Et les soixante-dix millièmes (70/1000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro TROIS (3) :

Au premier étage du bâtiment PYLOTE, un plateau de bureau au Sud n°2 d'une superficie privative de 256,6 m². Il est accessible par les cages d'escalier A, B et C et par les cages d'ascenseur B et C. Il comprend un plateau de bureaux, orienté Est-Ouest et Sud, un local ménage, des sanitaires et le demi-palier d'étage devant les ascenseurs. Il bénéficie d'un balcon filant périmétrique, au droit de ses fenêtres, à jouissance exclusive et privative. Il bénéficie et il est grevé de la servitude de passage piétons réciproque sur le palier de l'étage. Il supporte le passage pour les interventions techniques sur les parties communes du bâtiment, dont notamment les gaines techniques.

Et les soixante-quatorze millièmes (74/1000èmes) des parties communes générales.

Ces biens sont vendus tels qu'ils existent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, y compris notamment tous immeubles par destination qui en dépendent.

3°/

Les droits d'usage de CINQ (5) places de stationnement portant les numéros 10 à 14 dans le cadre du « *Contrat d'attribution de droits d'usage dans le parking A1* » portant sur des emplacements de

stationnement régularisé en date du 2 juillet 2018 entre la société BOUYGUES IMMOBILIER et la SPL LYON CONFLUENCE.

Ces emplacements de stationnement sont localisés dans le parking souterrain public situé entre le Quai Perrache et la rue Casimir Périer, constituant le volume 1 de l'état descriptif de division en volumes Parking A1 et îlot A1 SUD, lequel figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	184	42B QUAI PERRACHE	0ha 02a 49ca
BD	250	QUAI PERRACHE	0ha 00a 34ca
BD	253	42 QUAI PERRACHE	0ha 00a 80ca
BD	255	42 QUAI PERRACHE	0ha 00a 49ca
BD	259	41 QUAI PERRACHE	0ha 14a 90ca
BD	261	28 RUE CASIMIR PERIER	0ha 33a 29ca
BD	263	28 RUE CASIMIR PERIER	0ha 00a 08ca

Total 0ha 52a 39ca

Conformément aux termes de cette promesse de vente, la Société s'est rapprochée d'un établissement bancaire afin de financer cette acquisition.

La Société dénommée BPCE LEASE IMMO, société anonyme à conseil d'administration dont le siège est à PARIS 13^E ARRONDISSEMENT (75013), 7 promenade Germaine Sablon, identifiée au SIREN sous le numéro 333 384 311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, (ci-après le « Crédit-Bailleur ») a adressé à la Société une lettre d'engagement contenant accord pour un financement par crédit-bail immobilier relevant des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier, aux conditions particulières suivantes :

- Un montant maximal de l'investissement de TROIS MILLIONS VINGT MILLE TROIS CENTRE QUATRE VINGT UN EUROS (3.020.381,00 €) HT maximum (auquel s'ajoutera la TVA au taux de 20 %) ;
- Une durée de QUINZE (15) années à compter de la date d'acquisition, correspondant à la date de mise en loyer ;
- Un assujettissement à la TVA des pré-loyers, loyers et toute facture émises durant le contrat au taux en vigueur ;
- Un loyer à taux fixe garanti de 4,60 % à la date de signature ;
- Une option d'achat anticipée possible à la fin de la 7^{ème} année suivant la date d'entrée en loyers;
- Une valeur de rachat à l'issue des QUINZE (15) années de QUATRE CENT CINQUANTE TROIS MILLE CINQUANTE-SEPT EUROS ET QUINZE CENTIMES (453.057,15 €) hors taxes.
- Une avance preneur d'un montant de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 €), consenti par la Société au Crédit-Bailleur et destiné à financer partiellement l'opération de crédit-bail. Cette somme sera versée à la signature du crédit-bail par la Société et sera remboursable par compensation dans les mêmes conditions de durée et de périodicité que celles prévues pour le calcul des loyers. Cette avance sera rémunérée au taux des loyers minoré de 40 points de base.

En garantie du respect des engagements de la Société, le Crédit-Bailleur exige la constitution à son profit des garanties suivantes aux termes du Crédit-Bail :

- Le nantissement du contrat de crédit-bail immobilier

- Le nantissement au profit du Crédit-Bailleur de l'avance-preneur de SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 €) qui sera versée lors de la signature du contrat de crédit-bail.

Un projet de crédit-bail immobilier contenant les conditions générales a été établi par l'étude ALCAIX, notaire à LYON, dont une copie a été adressée aux membres du conseil d'administration, avec la lettre d'engagement contenant les conditions particulières.

En conséquence, le conseil d'administration de la Société :

- Autorise le Directeur Général à signer l'acte de crédit-bail au profit de la Société portant sur les biens ci-dessus désignés, aux charges et conditions résultant de la lettre d'engagement et du projet de crédit-bail.
- Autorise expressément le Directeur Général à consentir au profit du Crédit-Bailleur les garanties susvisées, conformément à l'article L225-35 du Code de commerce ainsi que toutes garanties qui seraient demandées par le Crédit Bailleur dans la limite du montant maximal de l'investissement susvisé à savoir un montant de TROIS MILIONS VINGT MILLE TROIS CENTRE QUATRE VINGT UN EUROS (3.020.381,00 €) HT.
- Autorise le Directeur Général à substituer BPCE LEASE IMMO dans tous les droits et obligations qu'elle détient aux termes de la promesse de vente susvisée et à intervenir à l'acte de vente par KEYS CONFLUENCE au profit de BPCE LEASE IMMO, à recevoir par l'étude ALCAIX, avec la participation de BREMENS I NOTAIRES, et faire toute déclaration nécessaire.
- Reconnaît que le Directeur Général de la Société a tout pouvoir, es-qualité, avec faculté d'agir et de déléguer ses pouvoirs à toute personne de son choix, à l'effet d'accomplir les décisions approuvées par le conseil d'administration, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles qu'il jugera convenables, et en conséquence signer tous actes authentique ou sous seing privé, verser toutes sommes et généralement faire le nécessaire.

Sur un total de 10 votants s'étant exprimés, ou étant présents lors du vote :
10 votants se sont exprimés comme suit :

- 9 voix « Pour »
- 0 voix « Abstention »
- 1 voix « Contre »

En séance, le résultat suivant a été proclamé « Pour »

La présidence constate que l'ordre du jour est épuisé et il déclare que la séance est levée. Le présent procès-verbal est signé par le président et par un administrateur.

Julien LOÏS
Président du Conseil d'Administration

Laure MANUEL
Secrétaire de séance