CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **LYON** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A VILLEURBANNE (69100), 17 rue Raoul Durand, au rez-de-chaussée un studio et un appartement de 2 pièces principales, au 1ère étage cinq studios.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société dénommée **RAIZERS,** Société par Actions Simplifiée au capital de 900.000,00 Euros, identifiée au SIREN sous le numéro 804 419 901 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 19 rue Michel le Comte, 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège, [agissant en sa qualité de Représentant de la Masse des Obligataires (la masse des obligataires étant constituée par l'ensemble des propriétaires des obligations émises en vertu du contrat d'émission d'un emprunt obligataire signé le 22 juillet 2021 et amendé le 30 août 2021), nommé à cette fonction aux termes de l'article 20.2 du Contrat d'Emission et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 11 du Contrat d'Emission et de l'article L228-81 du Code de Commerce.

Ayant pour avocat la SELARL CABINET FAVRE & ASSOCIES, représentée par Maître Benoit FAVRE, Avocat au Barreau de LYON, demeurant 208 rue Vendôme, 69003 LYON.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte notarié établi par Maître Jérémy SCHWAB, Notaire à LYON, le 31 août 2021, contenant affectation hypothécaire par la Société dénommée x en garantie du remboursement par la Société ELIXONE à la Société RAIZERS de la somme en principal de 1 100 000 Euros, productif d'intérêts au taux contractuel de 10,5% l'an hors assurance, remboursable en 18 mensualités au titre du contrat d'émission d'un emprunt obligataire en date du 22 juillet 2021.

Garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 5 octobre 2021 sages 6904P03 volume 2021 V numéro 10076.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL JURIKALIS, Commissaires de Justice Associés à LYON, en date du 29 août 2023, fait signifier commandement à :

- La Société dénommée xxx de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été remise à Madame x, salariée de la Société ALTERNATIVE SAS.

D'avoir à payer dans le délai de **UN MOIS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme d'**UN MILLION VINGT ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS QUARANTE CINQ CENTIMES (1 021 679,45 €) sauf mémoire,** se décomposant comme suit :

1°/ La somme **HUIT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (898 530 €)** montant du capital restant dû.

2°/ La somme de **CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE DEUX EUROS TRENTE CENTIMES (53 442,30 €)**

montant des intérêts au taux contractuel de 10,50% l'an sur 1 009 650,34 € du 30 juillet 2021 au 31 janvier 2023.

3°/ La somme de **SOIXANTE NEUF MILLE SEPT CENT SEPT EUROS SEIZE CENTIMES (69 707,16 €)** montant des intérêts de retard avec majoration de 3% du taux contractuel de 10,50% soit 13,50 % l'an sur 1 009 650,34 € du 31 janvier 2023 au 31 mai 2023 arrêté au 31 juillet 2023.

4°/ La somme pour Mémoire des intérêts de retard avec majoration de 3% au taux contractuel de retard de 10,50% soit 13,50% l'an jusqu'au jour du parfait paiement.

- TOTAL SAUF MEMOIRE : UN MILLION VINGT ET UN MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS QUARANTE CINQ CENTIMES (1 021 679,45 €), selon décompte ci-après **:**

Décompte des sommes dues par la société ELIXONE (798 929 303 RCS NATERRE) envers la société RAIZERS (804 419 901 RCS PARIS) au 31/07/2023

Opération Rue Raoul Durand

Capital	898 530,00 €
Intérêts dus du 30/07/2021 au 30/01/2023	53 442,30 €
Intérêts de retard dus du 31/01/2023 au 31/07/2023	69 707,16 €
TOTAL	**1 021 679,45 €**

**NB : le calcul des intérêts échus et exigibles au 31/07/2023 est le suivant :*

- Remboursement de capital effectués en cours de contrat :

- *90 350 € le 30/07/2022*

*- Pour la période du 30/07/2021 au 31/01/2023 (intérêts au taux contractuel de 10,5 %) : (1 009 650 x 10,5 % * 184/365) =* ***53 442,3 euros***

- Remboursement de capital effectués en cours de contrat :

- *111 120 € le 04/07/2022*

*- Pour la période du 31/01/2023 au 31/05/2023 (intérêts au taux contractuel de retard de 13,5 %) : ((1 009 650 x 13,5 % * 154/365) + (898 530 x 13,5 % * 26/365) =* ***69 707,16 euros***

Ainsi, au 31/07/2023, la société ELIXONE (Opération Rue Raoul Durand) doit à la société RAIZERS la somme 123 149,45 euros au titre des intérêts échus et exigibles.

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 11 octobre 2023 sages 6904P03 volume 2023 S numéro 00065.

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du
la Société **RAIZERS** a donné assignation à la Société **x** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation
du 23 janvier 2024 à 9h30
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier à VILLEURBANNE (69100) 17 rue Raoul Durand, cadastré section BO numéro 262 pour une contenance de 1a 93ca,

Comprenant :

- un immeuble en façade sur la rue Raoul Durand élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles.
- une cour à la suite.
- une dépendance à usage d'habitation située à l'arrière.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO **UN (1)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au rez-de-chaussée.
Et les 100/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO **CINQ (5)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au 1er étage avec espace sous toiture.
Et les 107/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 211/1 000èmes des charges d'escalier de l'immeuble.

LE LOT NUMERO **SIX (6)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au 1er étage avec espace sous toiture.
Et les 108/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 213/1 000èmes des charges d'escalier de l'immeuble.

LE LOT NUMERO **SEPT (7)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au 1er étage.
Et les 87/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 171/1 000èmes des charges d'escalier de l'immeuble.

LE LOT NUMERO **HUIT (8)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au 1er étage avec espace sous toiture.
Et les 110/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 218/1 000èmes des charges d'escalier de l'immeuble.

LE LOT NUMERO **NEUF (9)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un studio au 1er étage avec espace sous toiture.
Et les 94/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 187/1 000èmes des charges d'escalier de l'immeuble.

LE LOT NUMERO **DIX (10)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :
Un appartement de type 2 situé au rez-de-chaussée au fond de la cour.
Et les 116/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 2 octobre 2023 par Maître Alexandra PERRIER, Commissaire de Justice à LYON, dont copie est donnée ci-après et duquel il ressort que les biens mis en vente sont en travaux.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

I – Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître SCHWAB, Notaire à LYON, le 6 juillet 2022 publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3 le 12 juillet 2022 sages 6904P03 volume 2022 P numéro 15452.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

II – A l'acte acquisitif ci-après cité, il a été rapporté ce qui suit :

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

-**Servitude de jour au profit de la parcelle cadastrée Section BO 263** objet des présentes, (anciennement cadastrée Section G numéro 21) maison mitoyenne au bien objet des présentes, constituée suivant acte reçu par Maître KAEUFLING notaire à SAINT-PRIEST (Rhône) le 13 juin 2000, dont une copie a été publiée au Service de la publicité foncière de LYON 3 le 4 juillet 2000 et 21 juillet 2000 volume 2000 P numéro 6546.

-**Servitude de raccordement au collecteur d'eaux usées au profit de la parcelle cadastrée Section BO numéro 263, objet des présentes,** (anciennement parcelle cadastrée Section G numéro 21) maison mitoyenne au bien objet des présentes, constituée suivant acte reçu par Maître KAEUFLING notaire à SAINT-PRIEST (Rhône) les 13 novembre 2001 et 21 mai 2002, dont une copie a été publiée au Service de la publicité foncière de LYON 3 le 10 décembre 2001 volume 2001 P numéro 12513 et 12227. Suivi d'une attestation rectificative de l'acte du 13 novembre 2001, suivant acte reçu par Maître KAEUFLING notaire à SAINT-PRIEST (Rhône) le 3 mai 2002 dont une copie a été publiée au Service de la publicité foncière de LYON 3 le 21 mai 2002 volume 2002 P numéro 4825.

ASSAINISSEMENT :

« Le vendeur déclaré que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usés domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331 – 1 du Code de la Santé Publique »

ET A TITRE DE SIMPLE INFORMATION

Résidence de tourisme – Information

Il est ici précisé que l'**ACQUEREUR** entend éventuellement louer le **BIEN** pendant des périodes de courte durée, comme différents sites internet le proposent.

L'article L 324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200 000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L 324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L 651-2 du même Code). Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'**ACQUEREUR** sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le notaire soussigné attire également l'attention de l'**ACQUEREUR** concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

Fiscalité de la location de logements touristiques

1°) Il est ici rappelé à l'**ACQUEREUR** que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'**ACQUEREUR** reconnait avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Jérémy SCHWAB, Notaire à LYON, le 31 août 2021.

En la personne de la Société **xx**, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la Société x susdénommée, pour avoir acquis l'entier immeuble, de :

- La Société dénommée DALACH MASSENA, Société en nom collectif au capital de 1 500 €, identifiée au SIREN sous le numéro 884 522 905 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, dont le siège social est 19 bis avenue Ampère 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR.

Selon acte reçu par Maître Jérémy SCHWAB, Notaire à LYON, le 31 août 2021, publié au Service de la Publicité Foncière de LYON 3, le 24 septembre 2021 sages 6904P03 volume 2021 P numéro 20510.

Moyennant le prix principal de 1 000 000 d'Euros payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €)

Fait et rédigé à LYON, le

Par la SELARL CABINET FAVRE & ASSOCIES, représentée par Maître Benoît FAVRE, Avocat poursuivant

ANNEXES PROCEDURALES

1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur

2. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement

3. Procès-verbal de description du 2 octobre 2023 + Certificat de superficie établi par la Société JURITEC

Qui comporte les documents annoncés dans le dossier documentaires

ANNEXES DOCUMENTAIRES

LE LOT NUMERO **UN (1)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (5)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (6)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (7)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (8)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (9)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

LE LOT NUMERO **UN (10)** DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

- le certificat de surface
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb
- l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

- photocopie du règlement de copropriété
- état descriptif de division reçu par Maître SCHWAB, Notaire à LYON, le 6 juillet 2022