



NOTALPES  
228 Cours de la Libération  
38100 GRENOBLE

tél. 04 76 17 04 00  
fax 04 76 17 05 00  
info@notalpes.com  
www.notalpes.com

PARKING PRIVE  
BUS : C2 et C6 arrêt Rondeau

#### Notaires Associés

Me Alain GASTALDELLO  
Me Sébastien THEVENET  
Me Hadrien MARIAC

#### Notaires salariés

Me Romain KARGER  
Me Claire MATA

#### Notaires Assistants

Coralie COLLET  
Vincent FARAONE  
Françoise LEMOINE-DORVILLE  
Sylvie ORCEL  
Marie SARAT

#### Notaires Stagiaires

Brice CALLEJON  
Mariotte GILLET  
Philippine ODIN

#### Clercs

Audrey BOZON-SAUGE  
Léa CIARAVOLA  
Aurélié DEMANGE  
Patricia MIHAJLOVIC  
Clara MONTAPERTO  
Oriane NAUD  
Mélissa OUNICI  
Aurora ROMERA

#### Accueil

Alexandra MILADINOVIC

#### Comptabilité

Anaïs BADOL

#### Formalités

Laurence CAIATO

Société Civile Professionnelle  
« Alain GASTALDELLO,  
Sébastien THEVENET et Hadrien  
MARIAC, Notaires associés »

Successeurs de :

Me CUPILLARD  
Me CHABERT  
Me ABRIAL  
Me PACAUD  
Me POTOT  
Me QUEREYRON-GRATIER  
Me THUILLIER  
Me BOSCHER

Membre d'une association agréée.  
Le règlement des honoraires par  
chèque est accepté.

## ATTESTATION

### JE SOUSSIGNE

**Maître Sébastien THEVENET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Alain GASTALDELLO, Sébastien THEVENET et Hadrien MARIAC, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à GRENOBLE (Isère), 228 Cours de la Libération,**

### ATTESTE, qu'il résulte des éléments en ma possession que :

La commune de CHAMPAGNIER, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Isère, dont l'adresse est à CHAMPAGNIER (38800), place de l'Eglise, identifiée au SIREN sous le numéro 213 800 683.

### A l'intention d'acquérir de :

La Société dénommée EUROPEAN HOMES PROMOTION 2, Société en nom collectif au capital de 9000 €, dont le siège est à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), 10-12 place Vendôme, identifiée au SIREN sous le numéro 479653891 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### Immeuble article un

### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à CHAMPAGNIER (ISÈRE) 38800 Lieu-dit Sauzel. dénommé COLLECTIF LS - LE HAMEAU DU LACA, lequel comprend un bâtiment principal, à usage de commerce et d'habitation dénommé "bâtiment A", à édifier sur la parcelle B 1862 ci-après identifiée, un bâtiment secondaire à usage de garages, dénommé "bâtiment B", à édifier sur la parcelle B 1899 ci-après identifiée, des places de stationnement extérieures, correspondant aux parcelles B 1998, 2006, 2007 et 2008 (partie de cette dernière parcelle correspondant en outre à une partie des espaces verts communs), également ci-après identifiées, ainsi que des aménagements et dessertes communs.

Etant ici précisé que les parcelles ci-après identifiées et dépendant de la copropriété ne sont pas toutes contiguës, mais sont desservies par une voie d'accès commune dépendant de l'association syndicale libre du HAMEAU DU LACA, visée aux présentes.

1°) Le bâtiment A comprend :

- un rez-de-chaussée composé de deux locaux commerciaux, un local de service et trois appartements avec jardins privatifs, trois halls d'entrée respectivement dénommés "A", "B" et "C", donnant chacun accès à une cage d'escalier permettant d'accéder aux niveaux supérieurs, le hall A desservant un local pour ordures ménagères, le hall C desservant un local à vélos et étant contigu à un second local pour ordures ménagères ou local d'entretien ;
- un premier étage composé de six appartements (deux par cage d'escalier) ;
- un second étage composé de quatre appartements, un desservi par la cage d'escalier A, le second desservi par la cage d'escalier B, les deux derniers desservis par la cage d'escalier C.

2°) Le bâtiment B comprend un rez-de-chaussée composé de quatre constructions accolées les unes aux autres et ayant des toitures propres, chacune composée de deux garages.

3°) A l'extérieur, devant et autour du bâtiment A, trois places de stationnements privées non couvertes et non closes, aménagements et dessertes communs.

SCP GASTALDELLO, THEVENET & MARIAC • Notaires Associés

4°) une place de stationnement compatible PMR non close non couverte, en partie commune, correspondant à la parcelle B 1998.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1862	Sauzel	00 ha 08 a 72 ca
B	1899	Sauzel	00 ha 01 a 31 ca
B	1998	Sauzel	00 ha 00 a 16 ca
B	2006	Sauzel	00 ha 00 a 13 ca
B	2007	Sauzel	00 ha 00 a 13 ca
B	2008	Sauzel	00 ha 00 a 20 ca

Total surface : 00 ha 10 a 65 ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**  
**Lot numéro un (1)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial orienté à l'Ouest, auquel on accède directement depuis l'extérieur, figurant sous teinte bleue aux plans d'identification des lots

Et les quatre-vingts millièmes (80 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-cinq millièmes (85 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**État descriptif de division – Règlement de copropriété**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PERDRIX notaire à GRENOBLE le 20 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 23 décembre 2019, volume 2019P, numéro 10806.

**Immeuble article deux**

**Désignation**

Dans un ensemble immobilier situé à CHAMPAGNIER (ISÈRE) 38800 Lieu-dit Sauzel, à usage principal d'habitation et pour partie à un usage commercial, dénommé « COLLECTIF AS - LOGEMENT », comprend :

- un immeuble à usage d'habitation et commercial élevé de 2 étages avec deux cages d'escalier, toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ;
- un immeuble à usage de stationnement, comprenant 4 emplacements de stationnement couverts, allées de desserte et espaces verts.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1851	Sauzel	00 ha 04 a 25 ca
B	1880	ISauze	00 ha 00 a 90 ca

Total surface : 00 ha 05 a 15 ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**  
**Lot numéro un (1)**

Dans le bâtiment AS, au rez-de-chaussée, un local commercial orienté à l'Ouest portant le numéro commercial "local commercial 1".

Et les cent quarante-deux millièmes (142 /1000 èmes) des parties communes générales.

## Lot numéro deux (2)

Dans le bâtiment AS, au rez-de-chaussée, un local professionnel orienté au Sud portant le numéro commercial "local service 1".

Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BELLON BESSE notaire à LYON le 16 décembre 2019, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

### LISTE DES MEUBLES

La vente ne comprend aucun meuble

### PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de TROIS CENT SOIXANTE MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CENTIMES (360 412,20 EUR), qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS CENT MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (300 343,50 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SOIXANTE MILLE SOIXANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (60 068,70 EUR).

La ventilation du prix est la suivante :

Bâtiment	Numéro Commercial	Surface m2	Prix H.T	Prix T.T.C.
AS	C002 (lotn°1)	77,59 m2	120.264,50 euros	144.317,40 euros
AS	LS002 (Lot n°1)	39,47 m2	61.178,50 euros	73.414,20 euros
LS	C003 (Lot n°2)	76,71m2	118.900,50 euros	142.680,60 euros
<b>Total</b>			<b>300.343,50 euros</b>	<b>360.412,20 euros</b>

#### Frais

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

#### Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire.
- Montant maximal de la somme empruntée QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans.



- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,03 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard dans **les 3 mois des présentes**.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation). Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire. A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit.

Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

**En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

**Fait à GRENOBLE (Isère)  
Le 17 octobre 2022**

Maître Sébastien THEVENET

