

01/CC/NT

160308 02

L'AN DEUX MILLE SIX,

Le

A PRADES (Pyrénées-Orientales), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Marie CARMENT, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Jean-Marie CARMENT et Philippe THIBAUT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de PRADES (Pyrénées Orientales), 19, Avenue du Festival,

A RECU LA PRESENTE VENTE.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "VENDEUR" - :

- Monsieur Mark, Sean **CURPHEY**, Directeur consultant, époux de Madame Cara, Jane **NASH**, demeurant à SUDBURY (MA-USA 01776) (ETATS UNIS d'AMERIQUE), 82 Newbridge Road,

Né à INGATESTONE (GRANDE BRETAGNE) le 10 janvier 1969,

Marié sous le régime de droit commun britannique de la séparation de biens, aux termes de son union célébrée à **SAINTE LUCIE (SAINTE LUCIE)**, le 27 octobre 2000

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité Britannique.

«Non résident» au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Samantha, Mary, Barbara **CURPHEY**, Mère au foyer, épouse de Monsieur Michael **BISHOP**, demeurant à SAFFRON WALDEN CB10 1RG (GRANDE BRETAGNE), Hinxton Court Hinxton,

Née à SOUTHEND (GRANDE BRETAGNE) le 1er mai 1967,

Mariée sous le régime de droit commun britannique de la séparation de biens aux termes de son union célébrée à **LONDRES (GRANDE BRETAGNE)**, le 2 juillet 1994

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité Britannique.

«Non résidente» au sens de la réglementation fiscale.

- "**ACQUEREUR**" - :

La Société dénommée **GEOXIA MEDITERRANEE**, Société en nom collectif au capital de 511.500 EUR, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE Cedex 03 (13793), 1110 avenue Jean-Perrin Z.I. Les Milles, identifiée au SIREN sous le numéro 318 573 318 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
 - . Par aucune des dispositions du Code de la Consommation sur le règlement des situations de surendettement ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs demeures ou sièges respectifs.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Mark **CURPHEY** et Madame Samantha **BISHOP** à ce non présents sont représentés par :

Madame Claire **CLERMONT**, Clerc de Notaire, demeurant professionnellement à PRADES (66500) 19 avenue du Festival, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés à cet effet aux termes de deux actes sous signatures privées demeurés ci-joints et annexés après mention, lesdits actes :

- en date à Sudbury du 21 Mars 2006 en ce qui concerne M. Mark CURPHEY,
- et en date à Saffron Walden du 20 Mars 2006 en ce qui concerne Mme Samantha BISHOP.

- La Société dénommée **GEOXIA MEDITERRANEE**

Est représentée par :

Monsieur Jean-Baptiste **QUILICI**, Secrétaire Général, demeurant professionnellement à AIX EN PROVENCE (13) 1110 Avenue Jean Perrin,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés à cet effet par Mademoiselle Sylvie **MORGANO**, demeurant professionnellement à AIX EN PROVENCE (13) 1110 avenue Jean Perrin, suivant acte sous seing privé en date à AIX LES MILLES du 15 Mai 2006 demeuré ci-joint et annexé après mention,

Dans lequel pouvoir Mademoiselle **MORGANO** a agi en sa qualité de gérante de la Société **GEOXIA MEDITERRANEE**, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés réunie extraordinairement le 3 Février 2005 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

NON-APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'**ACQUEREUR** déclare :

- qu'il ne se considère pas comme un "non-professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que le **BIEN** n'est, de toute manière, pas à usage d'habitation,
- qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité n'étaient pas applicables à la promesse de vente qui aurait précédé les Présentes et ne sont pas applicables à la Vente.

VENTE

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à **L'ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION DU BIEN

A VERNET LES BAINS (Pyrénées-Orientales) 66820 Lieudit "Saint Saturnin",
UN TERRAIN A BATIR.

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|--------------------|---------------|
| A | 919 | « Saint Saturnin » | 00ha 06a 49ca |
| A | 920 | « Saint Saturnin » | 00ha 00a 88ca |

Total surface : 00ha 07a 37ca

Précision ici faite qu'il existe sur ce terrain une ébauche de construction inachevée et qu'en application des dispositions de l'article 1594-0 G A, I, 2° du Code Général des Impôts, le **BIEN** objet des présentes est assimilé à un terrain à bâtir.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité en toute propriété du **BIEN** sus-désigné. Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Recueilli par succession- Attestation immobilière après décès suivant acte reçu par Maître Jean-Marie CARMENT, Notaire à PRADES le 29 mars 2005 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 19 mai 2005 volume 2005P, numéro 4249.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.
L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, ne donnant lieu ni à publicité foncière ni à taxation, seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que L'**ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix hors taxe de **CINQUANTE SEPT MILLE EUROS (57.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

VENTILATION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs co-indivisaires : à concurrence de **MOITIE** soit 28.500,00 euros chacun.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au 2ème bureau des hypothèques de PERPIGNAN.

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre des dispositions de l'article 257-7, 1 « a » du Code Général des Impôts comme n'étant pas effectuée au profit d'une personne physique à l'effet de construire un immeuble à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code Général des Impôts :

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de d'une maison individuelle dont les trois quarts au moins de la superficie totale seront affectés à l'habitation.

- Qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le Notaire soussigné des sanctions encourues par lui en cas de non exécution de cette obligation, ce qu'il reconnaît expressément.

Conformément aux dispositions de l'article 285-3° du Code Général des Impôts, l'**ACQUEREUR** est le redevable légal de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** objet des présentes n'ayant pas été placé jusqu'à ce jour dans le champ d'application de l'article 257-7° du Code Général des Impôts.

En conséquence il acquittera cette taxe sur imprimés CA3-CA4 au Centre des Impôts de

L'assiette de la taxe sur la valeur ajoutée exigible sur la présente mutation est constituée par le prix de vente hors taxe, soit : CINQUANTE SEPT MILLE EUROS (57.000,00 EUR).

Assiette taxable : CINQUANTE SEPT MILLE EUROS (57.000,00 EUR).
45

Détermination de la T.V.A.

T. V. A. 11.172,00 EUR

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Il est perçu en sus de la taxe sur la valeur ajoutée une taxe de publicité foncière de 125 euros.

Taxation des plus-values

Le **VENDEUR** déclare :

1ent- Monsieur Mark CURPHEY

- avoir son domicile fiscal à l'étranger à l'adresse indiquée en tête des présentes, et avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values.

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique.

- que le BIEN vendu lui appartient à concurrence de MOITIE pour l'avoir recueilli dans cette proportion dans la succession de sa mère, Madame Margaret MADDEN décédée à VERNET-LES-BAINS (66) le 11 Septembre 2004, ledit BIEN évalué au décès à SOIXANTE MILLE EUROS pour la totalité en pleine propriété

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

2ent- Madame Samantha BISHOP

- avoir son domicile fiscal à l'étranger à l'adresse indiquée en tête des présentes, et avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values.

La présente vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique.

- que le BIEN vendu lui appartient à concurrence de MOITIE pour l'avoir recueilli dans cette proportion dans la succession de sa mère, Madame Margaret MADDEN décédée à VERNET-LES-BAINS (66) le 11 Septembre 2004, ledit **BIEN** évalué au décès à SOIXANTE MILLE EUROS pour la totalité en pleine propriété.

Le prix aux présentes n'étant pas supérieur à la valeur portée dans la déclaration de succession de la personne décédée, aucune plus-value n'est exigible.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

CONDITIONS GENERALES

A/ A la charge du VENDEUR

Le VENDEUR :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.
- N'avoit consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.
- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :
 - . Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
 - . Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti, il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière pour la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant

- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

CONDITIONS PARTICULIERES :

Les parties aux présentes rappellent que le présent acte constitue l'exécution d'un protocole d'accord transactionnel intervenu entre elles suivant acte sous signatures privées en date à AIX LES MILLES du 6 Avril 2006.

Par suite, conformément aux termes de cet accord le contrat de construction de maison individuelle numéro 2540025638 en date du 10 Mars 2003, conclu entre Madame Margaret CURPHEY, aux droits de laquelle se trouvent les vendeurs, et la société GEOXIA MEDITERRANEE, est purement et simplement résilié à compter de ce jour, et les parties mutuellement dégagées de toutes obligations à cet égard.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble vendu n'est pas desservi par l'assainissement communal, et précise qu'il n'utilise pas un assainissement individuel.

L'ACQUEREUR reconnaît en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR** ni contre le notaire.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 3 mai 2006, sous le numéro 662220600024 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Droit de préemption urbain- Commune de **VERNET-LES-BAINS**

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan d'Occupation des Sols- Zone UC R

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :
non renseigné

Opération concernant le terrain :

non renseigné

Observations et prescriptions particulières :

non renseigné

Les parties :

- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DECLARATION SUR LES DIVISIONS OU DEMEMBREMENTS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes ne provient pas d'une division ou d'un démembrement d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire une maison d'habitation sur le terrain objet de la vente a été accordé par Monsieur le Maire de la Commune de VERNET LES BAINS à Mme Margareth MADDEN aux droits de laquelle se trouve ce jour le VENDEUR, le 23 Mai 2003 sous le numéro PC 6622203G0002.

Le **VENDEUR** s'oblige à prêter son concours à l'**ACQUEREUR** pour l'obtention du transfert à son nom dudit permis.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION

Le Notaire Soussigné informe celle des parties qui projette d'édifier par elle même ou de faire édifier sur l'assiette foncière qui lui appartient des constructions, bâtiments, aménagements, ou autres travaux pouvant être assimilés à des bâtiments, et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- Que pour se prévaloir des dispositions d'un certificat d'urbanisme, il appartient à tout intéressé de déposer une demande de permis de construire conformément aux dispositions contenues dans ce certificat d'urbanisme avant l'expiration du délai de validité de ce certificat.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire tant en Mairie que sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci ;
- De ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain et le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage en mairie. En outre, ce recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son bénéficiaire d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours,
 - 2) ni d'aucun retrait dans les quatre mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.
- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code Général des Impôts relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration d'achèvement auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, et ce dans le délai de quatre vingt dix jours de celui-ci.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

ASSURANCE CONSTRUCTION

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des Assurances, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier de construction, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, le Notaire soussigné a informé **l'ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code du Travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le Notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX

Le Notaire rappelle à **l'ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente dans les cinq ans de l'achèvement des constructions et pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DROIT DE PREEMPTION

- Droit de préemption urbain

La présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'Urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption.

Par mention en date du 10 mai 2006 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 9 mai 2006 du chef de Mme MADDEN précédente propriétaire, et de M. CURPEY et Mme BISHOP, vendeurs, ne révèle aucune inscription de privilège ou hypothèque, mention ou saisie.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour sur le **BIEN** vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

Situation locative :

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun droit de préemption d'un occupant ne peut être exercé

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976 ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucune installation classée n'a été exploitée sur le **BIEN** vendu.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** vendu appartient indivisément à Monsieur Mark CURPHEY et Madame Samantha BISHOP, vendeurs aux présentes, pour l'avoir recueilli dans la succession de :

Madame Margaret Rosemary **MADDEN**, en son vivant sans profession, demeurant à SAFFRON WALDEN CB10 1RG, Hinxton Court Hinxton, née à ROMFORD, DAGENHAM, ESSEX (GRANDE BRETAGNE), le 22 octobre 1940, divorcée de Monsieur Hugh Trevor **CURPHEY**, suivant jugement rendu par la Cour de PLYMOUTH (Grande Bretagne) le 16 décembre 1980, et non remariée,

Décédée à VERNET-LES-BAINS (Pyrénées Orientales) 2 Rue Traverse Beausoleil, le 11 septembre 2004.

Dont ils étaient les deux seuls enfants, comme étant issus de son union avec Monsieur Hugh Trevor CURPHEY,

HERITIERS RESERVATAIRES indivisément pour le tout et divisément chacun pour moitié des biens composant la succession.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me Jean-Marie CARMENT notaire soussigné le 3 mars 2005

La transmission des droits réels par décès a été constatée aux termes d'une attestation immobilière dressée par Me Jean Marie CARMENT, notaire soussigné le 29 mars 2005 et une expédition de cet acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 19 mai 2005 volume 1005P numéro 4219

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ce **BIEN** appartenait en pleine propriété à Madame **MADDEN**, susnommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

- Madame Ghislaine Marie Catherine **DESCAMPS**, Sans profession, demeurant à 1200 BRUXELLES (BELGIQUE) 29, Rue Solleveld, Boîte N° 6,.

Née à CHARLEROI (BELGIQUE), le 12 avril 1934, Veuve et non remariée de Monsieur Jacques Arille Emile Ghislain **RYGAERTS**, De nationalité Belge.

- Et Monsieur Joël Francis Hector **RYGAERTS**, Directeur Financier, demeurant à 1200 BRUXELLES (BELGIQUE) 157, Rue Théodore Decuyper, Boîte Numéro 32.

Né à HAINE SAINT PAUL (BELGIQUE), le 15 octobre 1964, Célibataire., de nationalité Belge,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie **CARMENT**, Notaire associé soussigné, le 23 Août 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT VINGT MILLE FRANCS (120.000,00 f) soit à titre informatif la contre valeur de DIX HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET QUATRE VINGT HUIT CENTIMES (18.293,88 eu), ladite somme payée comptant audit acte qui en contient quittance.

Cet acte contient tous les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN, le le 12 octobre 2001, volume 2001P, numéro 8065.

PLUS AVANT :

Les parties déclarent dispenser le Notaire Soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à **L'ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à **L'ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse de son siège social indiqué en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera également à son adresse indiquée en tête des présentes, constituant son domicile aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE sur treize pages.

SUIVENT LES SIGNATURES
SUIVENT LES ANNEXES

