



Du 23 septembre 1991

- V E N T E -

Par Melle LOIKKANEN Ilse /

- A -

Melle SAHLBERG Sari.

---

**Etude de:**  
**Maitre Bernadette TEJEDOR FAJA**  
**NOTAIRE**

66400 - CERET

DU 23 septembre 1991

MF B. TEJEDOR FAJA  
NOTAIRE - CÉRET  
TIMBRE SUR ÉTAT  
Autorisation du 1.06.1986

PUBLIÉ et ENREGISTRÉ au 2<sup>e</sup> BUREAU  
des HYPOTHEQUES - PERPIGNAN

Dépôt N° 11866

Le 21 NOV. 1991

DROITS.....	2087
SALAIRES.....	52
TOTAL.....	2139

Volume 1991 P N° 8222

Reçu Deux mille cent

vingt sept p

Le Conservateur

M. Scrimmeur

M. SAINT-JEAN

- VENTE IMMOBILIERE -

Maître Bernadette TEJEDOR FAJA, Notaire à la  
résidence de CERET (Pyrénées-Orientales) soussigné,

A la requête des parties ci-après identifiées

A reçu le présent acte authentique, contenant :

- V E N T E -

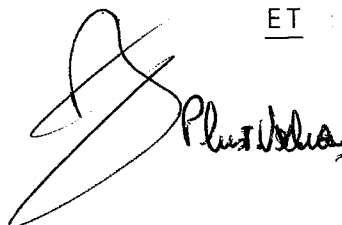
PAR

Mademoiselle LOIKKANEN Ilse Hannele  
née à HYVINKAA (Finlande) le  
8 septembre 1952  
ingénieur  
célibataire majeure  
demeurant à Pursimiehenhë 5 - 06100  
PORVOO (FINLANDE).

DENOMMEE CI-APRES "LE VENDEUR".

Ier rôle

ET

 versée sur déclaration hérit

Le Conservateur.

M. Scrimmeur

M. SAINT-JEAN

Mademoiselle SAHLBERG Sari Petra Hannele  
née à HELSINKI (Finlande)  
le 1er décembre 1965.  
étudiante  
célibataire majeure  
Demeurant à TIMPURINKUJA 3 C  
31 02600 - Espoo (Finlande).

DENOMMEE CI-APRES "L'ACQUEREUR".

DE UN/DOUZIEME (1/12ème) DE L'IMMEUBLE  
SUIVANT.

Une maison à usage d'habitation sise  
sur le territoire de la commune de SAINT JEAN  
PLA DE CORTS (66400) rue de la Mairie numéro  
3 portée au cadastre, rénové de ladite commu-  
ne sous le numéro 959 de la section -B- pour  
une contenance de un are vingt cinq centiares  
(1a 25ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus à concurrence de  
un/douzième appartient à Melle LOIKKANEN Ilse  
pour l'avoir acquis avec :

-Monsieur OLLUS Martin Simon Erik, in-  
génieur et Madame Anneli Aira SALONEN, son  
épouse, demeurant à Oppibri (rue) 5 B 022IO  
ESPOO (Finlande).

- Monsieur BERGHALL Jouko Väinamo,  
époux de Mme SALORANTA Outi, demeurant à  
00660 HELSINKI (Kylakunnantie 21).

- Monsieur YLA-ANTTILA Pekka Antero  
et Madame Leena Sirkka Sinikka TURUNEN, de-  
meurant ensemble à Rantakiventie 24 A HEL  
SINKA (Finlande).

- Monsieur AHO Markku Tapani et Madame  
Pirkko Marjatta SYDANMAA, demeurant ensemble  
à P.O BOX 5300 HARARE ZIMBABWE (Finlande).

- Monsieur LUUKKANEN Harri Tapani,  
célibataire majeur, demeurant à Vainolankatu  
I7 C 27 006IO HELSINKI (Finlande).

- Mademoiselle GULIN Susanna, céliba-  
taire majeure, demeurant à Ingäkatan 1 B 005  
20 HELSINKI (Finlande)

- Monsieur BJARLAND Bert Eric, céliba-  
taire majeur, demeurant à Sjundeagatan 2  
005IO - HELSINKA (Finlande).

- Monsieur BJARLAND Bjorn Olof, demeu-  
rant à Riihikatu 25 - 90I40 - OULU (Finlande)

Tous propriétaires du restant de  
l'immeuble chacun -----

---- à concurrence de un/douzième, de :

Madame CADENE Eliane Rose Catherine, agent chef à la Cité Universitaire, épouse de Monsieur FALGARONNE Jacques Michel Ferdinand, demeurant ensemble à SAINT JEAN PLA DE CORTS (66400) I4 Lotissement Le Maillol.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernadette TEJEDOR FAJA, Notaire à CERET, le 29 Juin 1990.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de : deux cent quatre vingt dix mille francs, qui fut payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de PERPIGNAN, le 19 Juillet 1990, volume I990P n° 5248.

ANTERIEUREMENT :

La maison ci-dessus désignée appartenait en propre et en pleine propriété à Madame CADENE Eliane Rose Catherine, épouse de Monsieur FALGARONNE Jacques, pour l'avoir recueillie dans la succession de son père : Monsieur CADENE Sébastien Jean Gabriel, en son vivant demeurant à SAINT JEAN PLA DE CORTS, où il est décédé le 24 décembre 1946, ab-in testat, laissant pour recueillir sa succession :

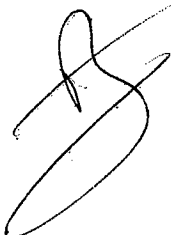
A - Madame SAQUER Thérèse Marie Françoise en son vivant retraitée, son épouse survivante restée sa veuve, demeurant avec lui à SAINT JEAN PLA DE CORTS, née à MONTFERRER le 14 avril 1902, commune légalement en biens et usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil. Lequel usufruit s'est éteint par suite de son décès survenu depuis.

B- Et pour seule héritière à réserve et de droit, pour le tout sous réserve des droits en usufruit sus énoncés qui revenaient à l'épouse survivante susnommée, sa fille unique issue de son union avec sadite épouse : Madame CADENE Eliane Rose Catherine, épouse de Monsieur FALGARONNE Jacques.

PLUS AVANT :

Cet immeuble appartenait en propre et en pleine propriété à Monsieur CADENE Sébastien Jean Gabriel, pour l'avoir recueilli avec d'autres, dans la succession de sa mère Madame GOT Thérèse épouse CADENE décédée au cours de l'année mil neuf cent vingt deux.

2ème rôle



PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble  
présentement vendu à compter de ce jour.

Il en aura également la jouissance à comp-  
ter de ce jour.

Et ce à concurrence de un/douzième.

- PRIX -

En outre, la présente vente est respective-  
ment consentie et acceptée moyennant le prix  
principal de : VINGT QUATRE MILLE CENT SOIXANTE  
SIX FRANCS, ci..... 24.166,00 F  
-----

Que l'ACQUEREUR a payé comptant ainsi qu'il  
résulte de la comptabilité de Maître Bernadette  
TEJEDOR FAJA, notaire soussigné, au VENDEUR qui  
le reconnaît et lui en consent bonne et vala-  
ble quittance, entière, définitive et sans ré-  
serve.

DONT QUITTANCE

REGLEMENTATION DES CHANGES

Précision étant ici faite que le montant du  
prix ci-dessus ainsi que la provision versée  
au titre des frais, droits et honoraires du  
présent acte proviennent, conformément à la  
réglementation sur le contrôle des changes  
actuellement en vigueur du débit d'un compte  
"étranger" en francs français ouvert par l'  
acquéreur dans une banque française.

DROIT DE PREEMPTION DU TRESOR

Les parties reconnaissent que le notaire  
soussigné leur a donné naissance des dispo-  
sitions de l'article 668 du Code Général des  
Impôts instituant au profit du Trésor Public  
un droit de préemption sur les immeubles dont  
le prix de vente est estimé insuffisant.

## DECLARATIONS FISCALES

### TAXATION DE LA MUTATION

Les parties déclarent que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de cinq ans et l'ACQUEREUR s'engage à ne pas l'affecter à un usage autre que l'habitation pendant un délai minimum de trois ans à compter de ce jour.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux réduit prévu par l'article 710 du Code Général des Impôts.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été avisé par le notaire soussigné qu'à défaut d'exécution de l'engagement ci-dessus il sera tenu d'acquitter à première réquisition, le complément d'impôt dont la présente mutation est dispensée, augmenté d'un droit supplémentaire, conformément aux dispositions de l'article 1840 - G quater du Code Général des Impôts.

### TAXATION DE LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR reconnaît avoir parfaite connaissance des incidences fiscales susceptibles de résulter de la présente cession, par suite de l'imposition de la plus value éventuellement réalisée.

A cet égard, il déclare :

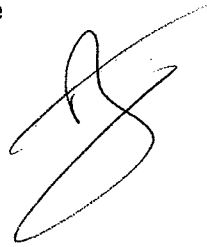
- Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Que l'immeuble objet des présentes lui appartient à concurrence de UN/DOUZIEME, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me TEJEDOR FAJA Notaire à CERET, le 29 Juin 1990, publié le 19 Juillet 1990 volume 1990P n° 5248, ainsi qu'il a été dit dans l'origine de propriété qui précède.

- Qu'en sa qualité de non résident en FRANCE il souscrira une déclaration de plus-value Modèle 2090. La dispense de désigner un représentant accrédité ayant été obtenue le 21 août 1991 - qui demeurera ci-annexée.

Droits de mutation à payer  
(article 710 du C.G.I.)

ème rôle



5,70% sur 24.166,00 Frs.....	1.377,00 F
1,60% sur 24.166,00 Frs.....	387,00 F
1,20% sur 24.166,00 Frs.....	290,00 F
2,50% sur 1 377,00 Frs.....	<u>34,00 F</u>
Ensemble arrondi à.....	2.088,00 F
	=====

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes :

##### - Garantie du VENDEUR

Le VENDEUR s'oblige à toutes les garanties ordinaires et légales et chacune des parties accepte la présente vente dans tous ses éléments et conditions, tels qu'ils y sont exprimés, ainsi qu'aux conditions habituelles et de droit.

En outre, cet IMMEUBLE est vendu avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, tous droits réels y attachés, sans aucune exception ni réserve autres que celles qui peuvent être stipulées aux présentes.

##### - Limite de la garantie

L'ACQUEREUR prendra l'IMMEUBLE vendu sans son état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison soit de mauvais état de cet IMMEUBLE, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs soit des vues ou mitoyennetés, soit de l'état du sol ou du sous sol, soit d'erreur dans la désignation ou dans la contenance sus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, en plus ou en moins, si elle existe, excédant-elle même un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

##### - Servitudes

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, qu'elles soient apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou privé, généralement quelconques qui

peuvent grever l'IMMEUBLE vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait lui même en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'ACQUEREUR de la loi du 23 mars 1855 et du décret du 4 Janvier 1955.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune sur celui-ci du chef des précédents propriétaires, en dehors de celles qui peuvent être stipulées aux présentes ou qui résultent ou résulteraient de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des limitations administratives au droit de propriété.

- Abonnements

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution de tous contrats, abonnements ou traités qui ont pu être conclus ou passés par le VENDEUR ou les précédents propriétaires pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures et il en apiera les redevances ou cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

- Impôts

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, taxes et contributions et taxes de toute nature auxquels l'IMMEUBLE vendu est ou pourra être assujéti.

Jusqu'à la date où la présente mutation de propriété aura été effectuée par le service des impôts, il eremboursera au VENDEUR les contributions relatives à l'IMMEUBLE dont il s'agit.

- Assurances

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de manière que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre les risques d'incendie ou autres dommages concernant l'IMMEUBLE vendu.

En cas de continuation de ces assurances, il en paiera les primes exactement à leurs échéances, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance.



- Frais

L'ACQUEREUR acquittera tous les frais droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

- Rapport de mainlevées

S'il est révélé des inscriptions grevant l'IMMEUBLE objet des présentes, de son chef ou de celui des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu, ainsi qu'il s'y oblige, d'en rapporter à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

FORMALITES

Les présentes seront soumises à la formalité unique, à la conservation des hypothèques compétente, à la diligence du notaire soussigné.

Pouvoir spécial : S'il s'avérait nécessaire de procéder à une rectification du présent acte pour en assurer la publicité foncière, les parties donnent conjointement pouvoir à deux des clercs du notaire soussigné, à l'effet de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité des parties, de la désignation de l'IMMEUBLE et de son origine de propriété avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

REMISE DE TITRES

Après l'accomplissement de la publicité foncière, une expédition des présentes sera remise à l'ACQUEREUR qui est en outre, subrogé dans tous les droits du VENDEUR pour se faire délivrer si bon lui semble et à ses frais tous extraits et expéditions d'actes relatifs à l'IMMEUBLE par lui présentement acquis et qu'il jugerait nécessaires.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile à CERET (66410) 25 Boulevard Georges Clémenceau, en l'étude de Maître TEJEDOR FAJA, Notaire soussigné.

### 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 convenu;

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions légales encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

De son côté, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix ci-dessus stipulé.

### DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Chacune des parties (directement ou par l'intermédiaire de son représentant) fait les déclarations suivantes :

1°- Le VENDEUR déclare :

- ne faire l'objet d'aucune mesure restreignant son pouvoir de se dessaisir librement de l'IMMEUBLE objet des présentes, soit pour cause d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de saisie dudit IMMEUBLE ou, pour toute autre raison.

2°- L'ACQUEREUR déclare :

- avoir la pleine capacité de s'obliger.

3°- Et le VENDEUR comme l'ACQUEREUR

- avoir bien l'état civil indiqué en tête des présentes,

- ne pas avoir changé de nom ni de prénoms,

- être de nationalité française et résider actuellement en France, VENDEUR et ACQUEREURS étant de nationalité Finlandaise et résident habituellement en FINLANDE, au sens de la réglementation des changes.

- ne pas être sous sauvegarde de justice, ni soumis à un régime de tutelle ou de curatelle, ni pourvu d'un conseil judiciaire.


- ne pas être en état de cessation de paiement règlement judiciaire, liquidation de biens, faillite personnelle, banqueroute.

- ne pas être susceptible de faire l'objet de poursuites, pouvant aboutir à la confiscation totale ou partielle de ses biens.

### SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes n'est grevé d'aucune inscription de privilège immobilier spécial ou d'hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

ème rôle



### SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE dont il s'agit est libre de toute location ou occupation quelconques.

### REGLEMENT D'URBANISME

En réponse à une demande faite par le notaire soussigné, Monsieur le Maire de la commune de SAINT JEAN PLA DE CORTS a précisé que l'IMMEUBLE objet des présentes n'était pas situé, savoir :

- dans une ZONE URBAINE ou une ZONE D'URBANISATION FUTURE délimitée par un P.O.S dans lesquelles est institué un DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)
- dans une ZONE d'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D)
- dans les ESPACES NATURELS SENSIBLES du Département.
- dans un périmètre de rénovation urbaine ou de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre.
- dans une zone d'environnement protégé.
- dans le périmètre d'un remembrement rural.
- dans le périmètre de protection d'un monument historique.

L'original de la lettre en date du 17 Juillet 1991 ----- envoyée par le notaire soussigné, en marge de laquelle figure la réponse de Monsieur le Maire de ladite commune sus énoncée, va demeurer ci-jointe et annexée après mention.

Le notaire soussigné a précisé à l'ACQUEREUR que les renseignements communiqués par cette lettre s'appliquent à L'IMMEUBLE vendu sans modification de son état et qu'ils sont limités à la date de délivrance de cette lettre.

### COMPARUTION

Aux présentes, ont comparu :

ème

1ent - pour le VENDEUR.  
Madame DELMAU Marguerite, Clerc de Notaire,  
demeurant à CERET (66400) 25 Bd Georges Clémenceau.  
Agissant tant en son nom personnel qu'au nom  
et comme mandataire spécial de :  
- Mademoiselle LOIKKANEN Ilse Hannel, en vertu  
d'une procuration sous seing privé en date  
à PORVOO (finlance) -----  
du 29 Juillet 1991 -----  
dont l'original demeurera annexé aux présentes  
après mention.

2ent - pour l'ACQUEREUR.  
Madame CAMPOS Thérèse, Secrétaire, demeurant  
à CERET (66400) 25 Bd Georges Clémenceau.  
Agissant tant en son nom personnel qu'au nom  
et comme mandataire spécial de :  
- Mademoiselle SAHLBERG Sari, en vertu d'une  
procuration sous seing privé en date  
à HELSINKI (Finlande ) -----  
du 2 août 1991 -----  
dont l'original demeurera annexé aux présentes  
après mention.

LESQUELLES s'obligent solidairement avec  
leurs mandants, à l'exécution de toutes les  
charges et conditions résultant des présentes  
et précisent que les déclarations faites dans  
l'acte par l'ACQUEREUR le sont en son nom  
personnel et au nom et pour le compte de son  
mandant acquérant le UN/DOUZIEME.

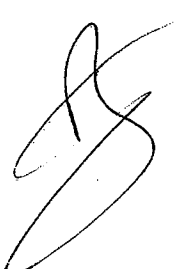
LESQUELS (chacun en ce qui le concerne) ont  
expressément réitéré les déclarations faites au  
cours du présent acte et ils ont approuvé totalement  
et sans réserve les termes de celui-ci.

DONT ACTE, rédigé sur onze pages  
La lecture des présentes a été donnée aux  
comparants et la signature de ces derniers a été  
recueillie sur ledit acte par Maître TEJEDOR FAJA  
Notaire qui l'a également signé.

Fait et passé à CERET, en l'étude du notaire  
soussigné,

L'an mil neuf cent quatre vingt-onze  
Et le vingt trois septembre.

ème rôle



Suivent les signatures : Mme DELMAU -  
Mme CAMPOS - Me TEJEDOR FAJA, Notaire.

Suivent les annexes :

- Procuration pour vente par Melle  
LOIKKANEN Else.

- Procuration pour acquérir par Melle  
SAHLBERG Sari.

- la lettre d'urbanisme.

Annexé à un acte reçu par Me TEJEDOR FAJA  
Notaire à CERET, le 23 septembre 1991.

Signé : Me TEJEDOR FAJA, Notaire.

sans mot nul./.



- POUR EXPEDITION -  
Certifiée conforme à l'original

