

RH-

26 OCT. 1992

N° 3265

15294

928 1492

T-163437-

PUBLICATION  
(11)

3015	-	97 500
3150 (050)	-	18 000
3360	-	24 000
7125	-	2437

16/937 -

1500 -

II  
Monte 150000  
OK/FM

183

COMMUNICAR  
NOTARIALE

droit  
au  
droite  
rs  
alors  
l'espé  
d'écrit  
octobre  
di  
de la  
rins  
société  
ction  
logre  
à être  
hvu  
u par  
o art.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE  
ET LE CINQ AOUT,

Maitre Anne de LATTRE né(e) CHAMPAGNE de LABRIOLLE,  
Notaire soussigné, membre de la société civile professionnelle titulaire de  
l'Office Notarial dont le siège est à NICE (06000) 31 Avenue Jean Médéric,  
A reçu le présent acte authentique.

PREMIERE PARTIE - PUBLICITE FONCIERE

1- NATURE DE L'ACTE:

VENTE D'IMMEUBLE ACHEVE - PRET.

2- IDENTIFICATION DES PARTIES ET INTERVENANTS

PARTIES A L'ACTE:

a) - VENDEUR

Ex Monsieur Roger DJAOUI, Gérant de société, demeurant à  
MARSEILLE (13007) 361 Corniche Kennedy, divorcé en premières noces  
de Madame TUCHOWSKA Pauline et époux en secondes noces de  
Madame KALFA Annie Jocelyne,  
De nationalité française,  
Né à TEBESSA (Département de BONE - ALGERIE) le 7 octobre  
1934

Marié avec Madame KALFA sous le régime de la séparation de  
biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu aux  
présentes minutes le 22 octobre 1984, préalable à leur union célébrée à la  
Mairie de NICE le 29 octobre 1984.

Ledit régime non modifié depuis,

Etant précisé qu'il était marié avec Mme TUCHOWSKA sous  
le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur  
contrat de mariage reçu par Me GUIRAUD, Notaire à MARSEILLE (13) le 8  
septembre 1960,

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"  
A CE PRESENT,

b) - ACQUEREUR

L'association dénommée "ADIS - ASSOCIATION DARKEI  
ISRAEL POUR L'EDUCATION ET L'ENSEIGNEMENT", ayant son  
siège social à MARSEILLE (13009) 13 Boulevard du Redon,

FA 76443

1 f en

Association de bienfaisance régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, constituée par acte sous seing privé en date à MARSEILLE du 21 juin 1990,

Déclarée à la Préfecture des Bouches du Rhône le 22 juin 1990, ainsi qu'il résulte du récépissé de déclaration délivrée par la Préfecture le même jour, et dont la constitution a été publiée au Journal Officiel du 18 juillet 1990,

L'assemblée constitutive et le premier conseil d'administration se sont tenus le 21 mai 1990, et ont nommé aux fonctions ci-après pour une durée de six ans, les personnes suivantes *causans de l'acte*

- Président : Mr RUIMY Alexandre, de nationalité française, demeurant à MARSEILLE (13009) 127 Avenue de Mazargues, né le 2 mars 1940 à MAZAGAN (MAROC),

- Vice-Présidente : Mme ABOU Juliette, épouse de Mr RUIMY Elie, demeurant à MARSEILLE (13009) 13 Boulevard du Redon, de nationalité française, née à MILIANA (ALGERIE) le 4 avril 1943,

- Trésorier général : Mr SIBONY Moché, demeurant à MARSEILLE (13009) 13 Boulevard du redon, "la Rouvière" Bâtiment FA, de nationalité française, né à MARAKECH (MAROC) le 16 mars 1959,

- Trésorier Adjoint : Mr BERROS Ménahem, demeurant à MARSEILLE (13009) 77 Boulevard du Redon, "Le Parc des Cèdres" bâtiment D, de nationalité marocaine, né à RABAT (MAROC) le 14 juillet 1956,

- Trésorier Adjoint : Mr ABOU Emilien, demeurant à MARSEILLE (13009) 199 Boulevard de Sainte Marguerite, de nationalité française, né à MILIANA (ALGERIE) le 19 février 1907,

- Secrétaire général : Mme RUIMY Line épouse de Monsieur SIBONY Moché, demeurant à MARSEILLE (13009) 13 Boulevard du redon, "la Rouvière" Bâtiment FA, de nationalité française, née à MARSEILLE le 1er mai 1964,

- Secrétaire adjoint : Mr GHOZLAND Francis, demeurant à MARSEILLE (13001) 3 rue Bir Hakeim, de nationalité française, né à CONSTANTINE (ALGERIE) le 13 mai 1954,

- Secrétaire adjoint : Mme RUIMY Myriam, épouse de Mr BERROS, demeurant à MARSEILLE (13009) 77 Boulevard du Redon, "Le Parc des Cèdres" bâtiment D, de nationalité française, née à MEAUX (77) le 11 avril 1961,

#### L'association est représentée par :

Monsieur Elie RUIMY, demeurant MARSEILLE (13009) 13 Boulevard du Redon, Château Chloris,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé du 28 juillet 1992,

Par Monsieur Alexandre RUIMY, Président de l'Association,

Dans laquelle procuration Mr Alexandre RUIMY a lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substituer, par l'assemblée générale extraordinaire de l'Association du 28 juillet 1992,

L'Association sera ci-après dénommée "L'ACQUEREUR" ou "L'EMPRUNTEUR" ou encore "ADIS".

#### AUTRES INTERVENANTS

La BANQUE VEUVE MORIN-PONS, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 288.033.200 Francs, ayant son siège social 177 Rue garibaldi - 69398 LYON CEDEX 03, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 955 513 312

#### REPRESENTÉE PAR :

Monsieur Jean Luc FIORUCCI, Clerc de Notaire, demeurant à NICE (06000) 31 Avenue Jean Médecin,

*EL*

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 3 août 1992,

Par Monsieur Bernard OLMER, Directeur des Affaires Immobilières, demeurant à LYON (69003) 177 Rue Garibaldi, ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de substitution, par Monsieur Hans FREY, Président du Directoire, aux termes d'un acte reçu par Me LANDRIC, Notaire à LYON le 3 juillet 1992, Monsieur FREY nommé à cette fonction par décision du Conseil de Surveillance du 24 juin 1992,

La BANQUE VEUVE MORIN-PONS, ci-après dénommée "LE PRETEUR".

### 3 - DESIGNATION DES BIENS - NATURE ET QUOTITES

"LE VENDEUR", vend par ces présentes en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues ; sauf les réserves exprimées au cours des présentes

A "L'ACQUEREUR" qui accepte,

La toute propriété des biens dont la désignation est établie ci-dessous et qui sont plus généralement appelés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE"; tel qu'il existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve; que L'ACQUEREUR déclare bien connaître pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

Lesdits biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à MARSEILLE (Bouches du Rhône), quartier Cabot, numéros 23 à 43, Boulevard du Redon, dont l'assiette foncière est actuellement cadastrée section E n° 61 pour une contenance de 1 ha 23 a 07 ca, à la suite d'une cession gratuite faite au profit de la Ville de Marseille par acte de Me RENUCCI, Notaire à Marseille, du 5 décembre 1967 publié le 10 janvier 1968 volume 5004 n° 9,

Comprenant sept bâtiments portant les lettres A, B, C, D, E, F et G, les bâtiments A et B d étant élevés sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de trois étages,

Etant précisé par le vendeur que les biens présentement vendus sont compris dans une construction située entre les Bâtiments A et B au niveau du sous-sol de ces bâtiments, et de prolongation du sous-sol.

SAVOIR :

#### DESIGNATION

##### LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE CINQ (335)

Un grand local situé dans la prolongation du sous-sol des bâtiments A et B, Avec :

- les 448 /10.000èmes de la propriété du sol,
- les 210/1674èmes parties communes spéciales au bâtiment A,
- les 238/1576èmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

927 7791 Ledit lot provenant de la réunion des lots 34 à 48 et 91 à 107 de l'état descriptif de division susvisé du 1er avril 1964.

Etant rappelé que dans ce local se trouve installé le compteur d'eau collectif général de l'ensemble immobilier et se trouve grevé des servitudes corrélatives au profit de la copropriété et de la Compagnie des Eaux.

Un plan donnant la composition actuelle du local et certifié conforme par Mr DJAOUI est demeuré annexé à l'état descriptif modificatif ci-après visé.



Ce local est notamment desservi par une issue de secours débouchant sur le local où se trouvent exclusivement situés les lots de garages 17 à 26 que le VENDEUR déclare tous lui appartenir pour les avoir acquis par acte reçu par Me RENUCCI, Notaire à Marseille, le 8 octobre 1965, publié au 2ème bureau des hypothèques de Marseille le 28 octobre 1965 volume 4188 n° 4.

En contrepartie de la renonciation à cette issue le propriétaire du lot 335 pourra intégrer dans son lot l'espace compris entre le vide-ordures et le lot 20 tel que déterminé sur le plan ci-annexé ; l'élevation de la cloison correspondante vaudra renonciation définitive à se prévaloir d'une issue vers l'extérieur par l'ensemble constitué par les lots 17 à 26.

Il est précisé que le prix ci-après convenu a été déterminé en tenant compte de cette faculté.

#### Nature et quotités des droits concernés

Les biens immobiliers présentement vendus appartiennent en pleine propriété au vendeur.

### 5 - REFERENCES DE PUBLICATION - EFFETS IMMEDIATS

#### Titre de propriété du vendeur - Effet relatif

- lots 95 à 99 et 103 à 107, acquisition par acte de Me RENUCCI, susnommé, du 28 avril 1967, publié au même Bureau le 17 mai 1967 volume 4738 n° 3.
- lots 34 à 48, 91 à 94 et 100 à 102, acquisition par acte de Me RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, du 7 février 1969 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 8 janvier 1970 volume 6018 n° 11.

#### Références de publication du règlement de copropriété et de ses modificatifs

- Règlement de copropriété - état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, le 1er avril 1964, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 28 avril 1964 volume 3675 n° 6.
- Modificatif à cet état descriptif de division établi par acte reçu ce jour aux présentes minutes et qui sera publié dès avant ou en même temps que les présentes, aux termes duquel les lots 34 à 48 et 91 à 107 ont été supprimés et réunis pour former le lot 335 présentement vendu.

### 6 - CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

#### 1) - ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

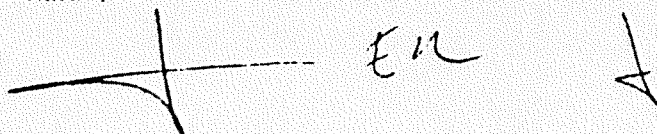
Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance indiquée, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

#### 2) - SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, contenues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

#### DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :





- qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, sauf celles pouvant résulter des titres antérieurs, du règlement de copropriété, de la situation des lieux, de la Loi ou de l'urbanisme,

- que le le compteur d'eau installé dans le local vendu est collectif à l'ensemble immobilier et appartient à la Compagnie Générale des Eaux.

En conséquence l'ACQUEREUR devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour le relevage de ce compteur, son entretien, ses réparations, ou encore la réalisation de nouveaux branchements ; il devra en outre et en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux toitures du local vendu,

Le tout de façon à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard.

### 3) - ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de souscrire toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble, étant précisé que l'ensemble immobilier est assuré par les soins de la copropriété.

### 4) - QUOTE PARTS-IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière et ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à la première réquisition du VENDEUR la fraction lui incombant.

### 5) - ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe. Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

### 6) - FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

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

### 7- PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également d'aujourd'hui.

Etant précisé par le VENDEUR que le local est actuellement occupé gratuitement par l'Ecole GAN SCHMOUEL, gérée par l'Association de Bienfaisance GAN SCHMOUEL, ce dont l'ACQUEREUR fera son affaire à l'entière décharge du VENDEUR.

### 8- PRIX

#### 8-1 - Prix

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F), dont le paiement est ci-après constaté.

! ————— ✕

### 8-2 - Prêt par la BANQUE VEUVE MORIN-PONS

La BANQUE VEUVE MORIN-PONS consent à l'ASSOCIATION DARKEI ISRAEL POUR L'EDUCATION ET L'ENSEIGNEMENT, ci-après dénommée "L'EMPRUNTEUR", qui accepte, un prêt d'un montant principal de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F).

**Ce prêt est consenti et accepté aux conditions suivantes :**

a) - Objet : Acquisition des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés, objet de la présente vente, d'une superficie totale de 710,74 m<sup>2</sup> (selon le plan communiqué à la Banque).

b) - Durée du prêt : quinze (15) ans.

c) - Taux d'intérêt : onze francs cinquante pour cent (11,50 %) l'an, hors assurance.

d) - Frais de Dossier : deux mille francs (2.000 F) dont TVA 313,66 Francs ; le montant de ces frais sera prélevé avec la première échéance.

e) - Modalités de Remboursement :

Le prêt sera remboursable en cent quatre vingts (180) mensualités de dix sept mille cinq cent vingt deux francs quatre vingt quatre centimes (17.522,84 F) chacune, comprenant l'amortissement d'une fraction du capital et les intérêts calculés au taux ci-dessus ; étant rappelé que les frais de dossier susvisés seront prélevés lors de la première échéance et s'ajouteront à celle-ci.

La première échéance aura lieu le 5 du mois suivant le premier déblocage des fonds (ou le déblocage total) soit le 5 septembre 1992, et la dernière échéance le 5 août 2007.

Etant précisé que des intérêts intercalaires calculés au taux indiqué ci-dessus pourront être prélevés en fonction de la date de déblocage des fonds et de la date de référence de la première échéance.

#### Réalisation du Prêt - Promesse d'Emploi

Le prêteur, par son représentant *es-qualités*, a remis à l'instant même et par la comptabilité de l'office notarial, à l'emprunteur ce que son représentant *es-qualités* reconnaît, la somme de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) formant le principal du prêt qui lui est présentement consenti.

L'emprunteur s'oblige à employer ladite somme de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) qui vient de lui être remise par le prêteur au paiement à due concurrence du prix des biens et droits immobiliers objet de la présente vente et à déclarer l'origine de manière à assurer au prêteur le privilège conféré au Prêteur de deniers conformément à l'article 2103, paragraphe 2 du code civil.

#### Autres Conditions du Prêt

Les autres conditions du prêt sont établies dans la deuxième partie des présentes.

### 8-3 - Pavement du prix

La somme de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) formant le prix de la présente vente a été payée à l'instant même et par la comptabilité de l'office notarial par l'acquéreur au vendeur qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

*[Signature]*

**8-1 - Déclaration d'origine des deniers - Privilège au profit du PRÊTEUR**

L'ACQUEREUR déclare que le paiement de la somme de L'ACQUEREUR déclare que le paiement de la somme de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F) qu'il vient d'effectuer, a été fait entièrement de deniers lui provenant du prêt qui lui a été ci-dessus consenti par la BANQUE VEUVE MORIN-PONS

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement pris par lui audit acte de prêt envers le prêteur et afin que ce dernier bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2103-2° du code civil.

Par suite de cette déclaration faite conformément à la promesse d'emploi ci-dessus énoncée et en raison de l'origine des deniers ayant servi au paiement d'une partie du prix d'acquisition, le prêteur :

- se trouve subrogé par la seule force de la loi, conformément à l'article 1250-2 du code civil, ainsi que le reconnaît l'acquéreur, dans tous les droits, actions et privilèges du vendeur, et notamment dans le bénéfice de l'action résolutoire expressément réservée par les présentes,

- bénéficie, conformément à l'article 2103-1 et 2 du code civil, des privilèges du vendeur et du prêteur de deniers, à la sûreté de la somme principale de un million cinq cent mille francs (1.500.000 F), des intérêts dont cette somme est productive et de ses accessoires y compris toutes sûretés éventuelles.

Inscription de ces privilèges sera prise dans les deux mois de ce jour pour une durée excédant de deux ans la date de dernière échéance, soit jusqu'au 5 août 2009.

En tant que de besoin, le VENDEUR déclare expressément se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire pour sûreté des charges accessoires de la présente vente.

**9 - FORMALITES DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

**10 - LIQUIDATION ET ASSIETTE DES SALAIRES - IMPOTS ET TAXES****ENREGISTREMENT**

L'ACQUEREUR prend l'engagement conformément à ses statuts, d'affecter les locaux acquis à une activité de bienfaisance pendant une durée minimale de trois (3) ans à compter d'aujourd'hui et requiert en conséquence l'application à la présente mutation des dispositions de l'article 710 du C.G.I. (cf T.G.I. PARIS 10 juillet 1990 - indicateur de l'enregistrement décembre 1990 numéro 15.407).

Si cet engagement n'était pas respecté, il serait tenu d'acquitter le complément des droits dont il se trouve dispensé, et, en outre, un droit supplémentaire de 6%.

**CALCUL DES DROITS**

Sur la somme de 1.500.000 F

4,50% (TD) :

67.500,00 F

1,20% (TC) :

18.000,00 F

1,60% (T.R.) :

24.000,00 F

Frais de recouvrement 2,50% sur TD :

~~1.687,50 F~~ 2 3 3 7,50

TOTAL :

111.187,50 F

*[Signature]*

111.187,50 F

*[Signature]*



**PLUS-VALUES**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions de la Loi du 19 juillet 1976, modifiée sur la Loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

A cet égard, le VENDEUR déclare :

1°) Que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes.

Et que le service des impôts dont il dépend est celui de : *MARSEILLE, 38*  
*bd Bapteste - Bimet.*

2°) Que les biens vendus, issus de la réunion des lots 34 à 48 et 91 à 107, lui appartiennent pour les avoir acquis, savoir :

- les lots 95 à 99 et 103 à 107, à chacun desquels étaient attachés les 14/10.000èmes de la propriété du sol, soit au total 140/10.000èmes, aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI, le 28 avril 1967, moyennant le prix principal de 120.000 Francs,

- et les lots 34 à 48, 91 à 94 et 100 à 102, à chacun desquels étaient attachés les 14/10.000èmes de la propriété du sol, soit au total 308/10.000èmes, aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, du 7 février 1969, moyennant le prix principal de 100.670 Francs.

**FIN DE LA PREMIERE PARTIE**

The block contains three handwritten signatures or initials. The first is a large, stylized signature on the left. The second is a signature in the middle, appearing to be 'C. M. J.'. The third is a small, simple mark on the right.

DEUXIEME PARTIE : DEVELOPPEMENTS ET ANNEXES

1 - ORIGINE DE PROPRIETE

1.1. Origine du chef du vendeur

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent au vendeur, savoir :

a) - Les lots 95 à 99 et 103 à 107, pour les avoir acquis, en leur état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu Me RENUCCI, susnommé, du 28 avril 1967, publié au même Bureau le 17 mai 1967 volume 4738 n° 3,

De la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 13 BOULEVARD DU REDON, au capital de 100.000 francs, ayant son siège à MARSEILLE, 5 Place de Rome, constituée par acte sous seing privé en date à marseille des 27 décembre 1962 et 2 janvier 1963, dont un original est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu le 9 janvier 1963 par Me GUIRAUD, Notaire à Marseille et prédécesseur de Me RENUCCI,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur la formalité de cet acte n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

b) - Les lots 34 à 48, 91 à 94 et 100 à 102 : pour les avoir acquis, en leur état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu par Me RENUCCI, Notaire à MARSEILLE, du 7 février 1969 publié au 2ème Bureau des Hypothèques de MARSEILLE le 8 janvier 1970 volume 6018 n° 11,

De la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 13 BOULEVARD DU REDON, sus-identifiée,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

L'état délivré sur la formalité de cet acte n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

c) - Origine Antérieure

Cette origine a été établie, ainsi qu'il est ci-après littéralement rapporté, aux actes sus-analysés reçus par Me RENUCCI le 28 avril 1967 et le 7 février 1969 :

*"La société venderesse est propriétaire de: biens présentement vendus, savoir :*

*- les constructions, pour les faire édifier de ses deniers personnels, sans conférer de privilège d'aucune sorte à qui que ce soit,*

*- et le terrain ci-dessus désigné pour l'avoir acquis de Monsieur Moïse DJAOUI et de Madame Claire Nedjma BARKAT, sans profession, son épouse, demeurant avec lui, suivant acte reçu par Me GUIRAUD, notaire susnommé, le 9 janvier 1963,*

*Cette acquisition a eu lieu, moyennant le prix principal de 170.000 francs, payé comptant et quittancé audit contrat dans lequel les vendeurs ont déclaré :*

*- qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la Mairie de TEBESSA (Constantine) le 15 juin 1927,*

*- qu'ils n'avaient jamais été en état de faillite, liquidation, règlement judiciaire, cessation de paiement, interdits ni grevés d'un conseil judiciaire,*

*- et qu'ils n'étaient pas touchés ni susceptibles de l'être, par les dispositions des ordonnances sur les profits illicites et l'indignité nationale,*

*Une expédition de l'acte en cours d'analyse a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Marseille le 17 avril 1963, volume 3391 n° 40.*

*L'état requis sur cette publicité a révélé l'existence de différentes inscriptions toutes aujourd'hui radiées ou périmées ainsi qu'il en sera justifié par l'état à requérir en suite des présentes.*

d) - Origine Plus Antérieure :

Les parties dispensent le Notaire soussigné d'établir ici plus amplement l'origine de propriété, déclarant parfaitement la connaître et vouloir s'en référer à celle contenue au règlement de copropriété-état descriptif de l'ensemble immobilier où elle est établie de façon trentenaire.

2. URBANISME

Les servitudes d'urbanisme intéressant l'ensemble immobilier dont parties sont présentement vendues sont relatées dans une note d'urbanisme délivrée le 5 août 1992 par Monsieur Guy TOMBAREL, Architecte-Urbaniste à MARSEILLE (13008) 1 rue du Rhône, dont l'acquéreur reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes.

3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'aliénation objet des présentes ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme.

En effet les fractions d'immeuble désignées aux présentes bien que situées sur une portion de territoire soumise au droit de préemption, entrent dans les prévisions d'exclusion de ce droit figurant à l'article L 211-4 a) du Code de l'Urbanisme :

- Comme constituant un seul local n'étant affecté ni à un usage commercial industriel ou artisanal et ne pouvant être affecté qu'à un usage professionnel si l'herbergement de l'association qui l'occupe cessait.

Il est rappelé que ce local est compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au Bureau des Hypothèques depuis plus de dix ans ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de l'immeuble.

- Et comme n'étant pas situées dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte du renseignement d'urbanisme susvisé et ci-annexé.

4 - MENTIONS DE DOCUMENTS SOUMIS A PUBLICITE FONCIERE AUTRES QUE CEUX VISES DANS LA PREMIERE PARTIE DE L'ACTE4-1. Conditions Particulières :

Conditions du règlement de copropriété :

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de co-propriété et le cas échéant des actes modificatifs et complémentaires de ce règlement, l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de co-propriété et de ses modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

4-2 - Rappel des Règlements Réglementations - Documents d'adhésionCopropriété

L'ACQUEREUR déclare adhérer au règlement de copropriété qui régit l'immeuble dont parties sont présentement vendues et dont une copie lui a été remise.



**DECLARATIONS sur la Copropriété :**

Le VENDEUR déclare :

- que le syndic est le cabinet GESTION IMMOBILIERE DEPIERRE - SOGEDI, 116 La Canebière à MARSEILLE.
- Qu'à sa connaissance aucun litige n'oppose la copropriété à tout tiers ou administration quelconque,
- Qu'aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé la réalisation de travaux en cours ou à venir.

Les parties conviennent que tous les frais relatifs à des travaux votés par une assemblée de copropriétaires ou décidés par le syndic antérieurement à ce jour seront à la charge du VENDEUR qu'ils soient ou non exécutés.

En outre le VENDEUR s'engage envers l'ACQUEREUR à régler au syndic la somme nécessaire pour faire face au paiement des charges arriérées et courues au jour de l'entrée en jouissance, ainsi qu'aux dépenses lui incombant et dont le montant et la nature seront précisés par celui-ci.

La somme pour laquelle le syndic fera opposition en suite de la notification qui lui sera adressée par le notaire soussigné en application de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 JUILLET 1965 sera réglée sur les fonds provenant de la présente vente inscrits dans la comptabilité de l'office Notarial au compte du vendeur sans nouvelle autorisation de ce dernier, mais sans préjudice du droit du vendeur de contester le montant de l'opposition du syndic et de requérir le cas échéant, de ce dernier, la restitution des sommes réclamées à tort.

**AUTRES CONDITIONS DU PRET CONSENTI A L'ACQUEREUR PAR LA BANQUE MORIN PONS**

**Remboursement anticipé partiel :**

En cas de remboursement anticipé partiel, l'emprunteur devra régler au prêteur une indemnité de un pour cent (1%) du montant du capital remboursé.

Le remboursement anticipé partiel devra intervenir obligatoirement à une date d'échéance. Il aura pour effet de diminuer le montant des échéances du prêt, sa durée demeurant inchangée.

**Remboursement anticipé total :**

En cas de remboursement anticipé total, l'emprunteur devra régler au prêteur une indemnité de trois pour cent (3%) du capital restant dû.

**Informations à faire au PRETEUR**

L'EMPRUNTEUR s'oblige à informer le PRETEUR de tout changement intervenant au sein de la constitution de l'ASSOCIATION DARKEI ISRAEL POUR L'EDUCATION ET L'ENSEIGNEMENT" en abrégé "ADIS".

**Délégation des Loyers**

L'EMPRUNTEUR s'oblige, à première demande, à déléguer au profit du PRETEUR tous les loyers ~~les loyers~~ dont seront productifs les biens et droits immobiliers présentement acquis.

**Assurance Incendie**

LE VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier est assuré contre le risque de l'incendie pour sa valeur au moins de reconstruction par les soins du syndicat des copropriétaires.

Notification des présentes sera faite aux compagnies d'assurance par les soins du notaire soussigné, aux frais de l'emprunteur qui s'y oblige.





- L'ACQUEREUR : en sa demeure,  
 - le PRETEUR en son siège social,  
 - Et pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'Etude de Maître Claude PELLETIER, Notaire à MARSEILLE (13006) 31 Cours Pierre Puget,

### REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

### ANNEXES

Demeureront ci-annexés après mention et après visa des comparants :

- Une copie certifiée conforme des statuts de l'Association, du récépissé de déclaration en Préfecture et de la publication au Journal Officiel,
- L'original de la procuration consentie par Mr Alexandre RUIMY à Mr Elie RUIMY,
- Un extrait certifié conforme de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association ayant autorisé l'acquisition et le prêt,
- L'original de la procuration consentie par la Banque à son représentant,
- La copie du plan du local vendu annexé au modificatif à l'état descriptif de division,
- L'original de la note d'urbanisme.

FIN DE LA DEUXIEME PARTIE

### CLOTURE DE L'ACTE

#### 1. AVERTISSEMENT AUX PARTIES

Le notaire associé soussigné a averti VENDEUR et ACQUEREUR qui le reconnaissent des conséquences pouvant résulter à leur encontre des dispositions de l'article L.18 du Livre des procédures fiscales, instituant au profit du Trésor sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.55 du même Livre, un droit de préemption sur les biens dont le prix est estimé par lui insuffisant.

#### 2. AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore, le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité. Les parties ont affirmé expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. En outre le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix convenu.

#### 3. ATTESTATION DU CONTENU DE LA PREMIERE PARTIE

Le Notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes. *et comporte HUIT PAGES -*

#### 4. CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

*[Handwritten signatures]*



14

*notaire a été l'ogre pour la procédure et a été le plus des plus  
ce hétéro, ne a été... l'observation et son... pour le...  
voir... ne... -*

**DONTACTE** sur quatorze pages

Fait et passé en l'Office Notarial, 31 Avenue Jean Médecin à NICE

La lecture des présentes a été donnée aux parties et les signatures de celles ci  
recueillies par Me de LATTRE, Notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE

Le CINQ AOUT,

Et le Notaire soussigné a lui-même, signé le même jour.

Les parties approuvent expressément :

Renvois :

Mots rayés nuls :

Chiffres rayés nuls :

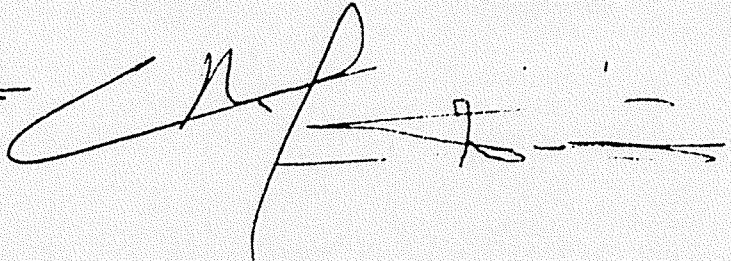
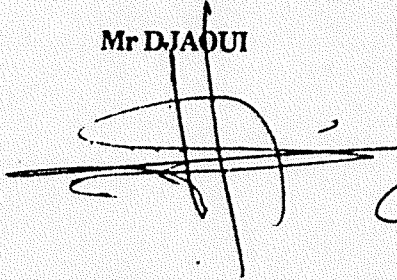
Lignes entières rayées nulles :

Barres tirées dans les blancs :

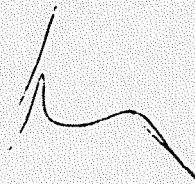
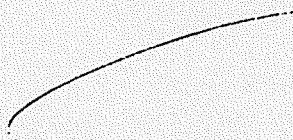
Mr DJAOUI

Mr RUIMY

Mr FIORUCCI



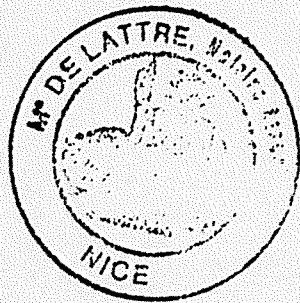
Me de LATTRE



Le Notaire associé soussigné, Membre de la SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE sus-dénommée, certifie la présente copie contenue en la minute et à l'expédition, destinée à recevoir la mention de publicité et approuve les renvois, les blancs barrés, les lignes, mots et chiffres nuls comme il figurent à la page précédente.

En outre,  
Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

NICE, le 15/9/92



114

N 328 001 07017 3 10/01/92 1970 328 N