

COPIE AUTHENTIQUE

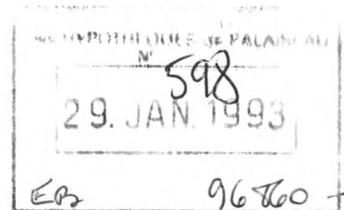
29 DECEMBRE 1992

VENTE

PAR LES CONSORTS GOLDENSTEIN

A Mr THOMAS

CPTÉ 107 817 T



473

D. ANGENIEUX D. GILLES P. CEYRAC B. LOISEAU

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société titulaire d'un Office Notarial

3, Rue de Turbigo 75039 PARIS Cedex 01

Tél. 42.33.44.83 (lignes groupées)

Fax 42.12.00.04

M
N
523
524

28675-204
100 021

24
DROITS DE TIMBRE
PAYÉS SUR ÉTAT
Autorisation du 30-3-73
N° : 0165

DROITS DE TIMBRE
PAYÉS SUR ÉTAT
Autorisation du 30-3-73
N° : 47

Réf : CC/BD/MR n° 12.922

1 L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE
Le vingt-neuf décembre
A Paris, 1er arrondissement, 3 rue de Turbigo,
Maître Daniel ANGENIEUX soussigné membre de la Société
civile professionnelle dénommée "Daniel ANGENIEUX, Daniel GILLES, Paul CEYRAC, et
Bernard LOISEAU, Notaires associés" titulaire d'un Office Notarial à Paris, 1er, 3 rue de
Turbigo,

Avec la participation de Me MEDIONI, Notaire à PARIS, pour le vendeur.

2 A reçu en la forme authentique, le présent acte contenant VENTE

PREMIERE PARTIE

3 **IDENTITE DES PARTIES ET INTERVENANTS**

3.1.1 Monsieur Joseph Bernard GOLDENSTEIN, Commerçant, demeurant à PARIS
(14ème) 39, avenue du Général Leclerc, époux de Madame Jacqueline SZNITKIES,

Né à PARIS (12ème) le 6 août 1930,
Marié avec Madame SZNITKIES sous le régime de la séparation de biens aux termes de
son contrat de mariage reçu par Maître Pierre LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 16 juin
1952 préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (11ème) le 23 juin 1952 ;
lequel régime n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.

3.1.2 Monsieur Michel GOLDENSTEIN, Vendeur, demeurant à la Pouyade (24410)
FESTALEMPS, époux de Madame Madeleine Pierrette Charlotte MARRON,

Né à PARIS (12ème) le premier avril 1934,
Marié avec Madame MARRON sous le régime de la communauté de biens meubles et
acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de
BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts de Seine) le 5 juin 1954 ; lequel régime n'a subi
depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.

3.1.3 Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN, Commerçant, demeurant à PARIS (10ème) 40, rue
Louis Blanc, époux de Madame Esther ZENOU,

Né à PARIS (12ème) le 14 avril 1937,

GG BQ
Bij
Cllq T.T.
D

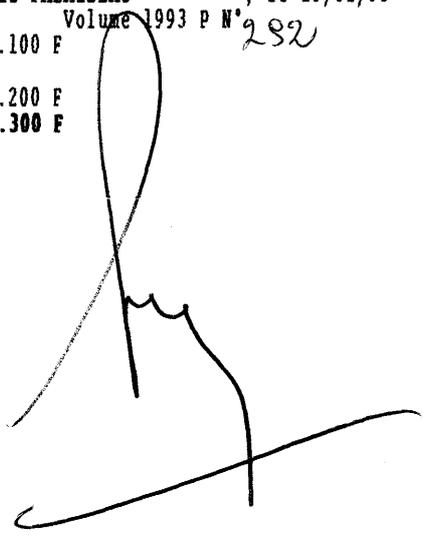
REPPICE POUR ORDRE LE 25 FEV. 1993
APRES REGULARISATION D'UNE CAUSE
DE REJET, DEPOT N° 1172

N° 523 Publié et Enregistré à la CONSERVATION
des HYPOTHEQUES de PALAISEAU, le 29/01/93

Droits: 95.100 F
Salaires: 1.200 F
TOTAL: 96.300 F

Volume 1993 P N° 282

Le Conservateur



6

6

Marié avec Madame ZENOU sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS (11ème) le 24 juin 1961 ; lequel régime n'a subi depuis lors aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

3.1.4 Monsieur Roger GOLDENSTEIN, Tapissier, demeurant à WINNIPEG MANITOBA (Canada) - 139 Blechner Dr, époux de Madame Chéryl Margaret BOIVIN,

Né à PARIS (12ème) le 3 mai 1940,

Marié sans contrat à WINNIPEG-MANITOBA, le 29 janvier 1965, l'acte de mariage étant transcrit au Consulat de France à WINNIPEG, le 15 septembre 1967 ; sans modification depuis.

De nationalité canadienne titulaire d'un passeport numéro RK 608554 délivré par le Bureau de WINNIPEG le 19 mai 1989 valable jusqu'au 19 mai 1994.

3.1.5 Monsieur Georges GOLDENSTEIN, Tapissier, demeurant à WINNIPEG (Canada) - 107 Ambassador Row, époux de Madame Gloria CORMAN,

Né à PARIS (12ème) le 22 novembre 1943,

Marié à WINNIPEG, le 2 février 1964, non transcrit au Consulat de France à WINNIPEG.

De nationalité canadienne titulaire d'un passeport numéro CN 118086 délivré par le Bureau de WINNIPEG le 13 septembre 1988 valable jusqu'au 13 septembre 1993.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"

3.1.6 Monsieur Thibault Michel Fernand Jacques Bernard THOMAS, *informaticien* demeurant à ORSAY (Essonne) 32, avenue des Pierrots, célibataire,

Né à ISSY-les-MOULINEAUX (Hauts de Seine) le 6 février 1958,

De nationalité française.

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR".

3.1.7 LA BANQUE NATIONALE DE PARIS, Société Anonyme au capital de 3.536.972.150 francs, dont le siège social est à PARIS, 16, boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 662 042 449.

Ci-après dénommé "LE PRETEUR".

3.2 MANDATAIRES DES PARTIES

GG *JB*

BD

clg

TT

~



3.2.1 Les VENDEURS sont présents à l'exception de :

~~Monsieur Michel GOLDENSTEIN, a ce non présent, est représenté par :~~

~~Monsieur Joseph Bernard GOLDENSTEIN, demeurant à PARIS (14ème) 39, avenue du Général Leclerc,~~

~~En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte sous seing privé en date du 16 septembre 1992 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.~~

- Monsieur Roger GOLDENSTEIN a ce non présent, est représenté par :

Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN, demeurant à PARIS (10ème) 40, rue Louis Blanc,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte reçu devant Notaire Public, IRVINE ARNOLD SIMMONDS, de la Province de MANITOBA, en date à WINNIPEG-MANITOBA (Canada) du 30 septembre 1992 demeuré annexé aux présentes après mention.

- Monsieur Georges GOLDENSTEIN a ce non présent, est représenté par :

Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN, demeurant à PARIS (10ème) 40, rue Louis Blanc,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés suivant acte reçu devant Notaire Public, VALDY JONI A DUME, de la Province de MANITOBA, en date à WINNIPEG-MANITOBA (Canada) du 5 octobre 1992 demeuré annexé aux présentes après mention.

- les autres vendeurs sont présents,
3.2.2 L'ACQUEREUR est présent.

3.2.3 LE PRETEUR est représenté par :

Madame Bernadette DOUILLET, Secrétaire, demeurant à Paris, 3 rue de Turbigo.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur SCHELL, Chef de Service de la BANQUE NATIONALE DE PARIS, suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 17 décembre 1992, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ledit Monsieur SCHELL ayant lui-même agi au nom et pour le compte de la BANQUE NATIONALE DE PARIS, régulièrement habilité à cet effet avec faculté de substituer, aux termes d'une procuration en date du 27 décembre 1991.

4

EXPOSE

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

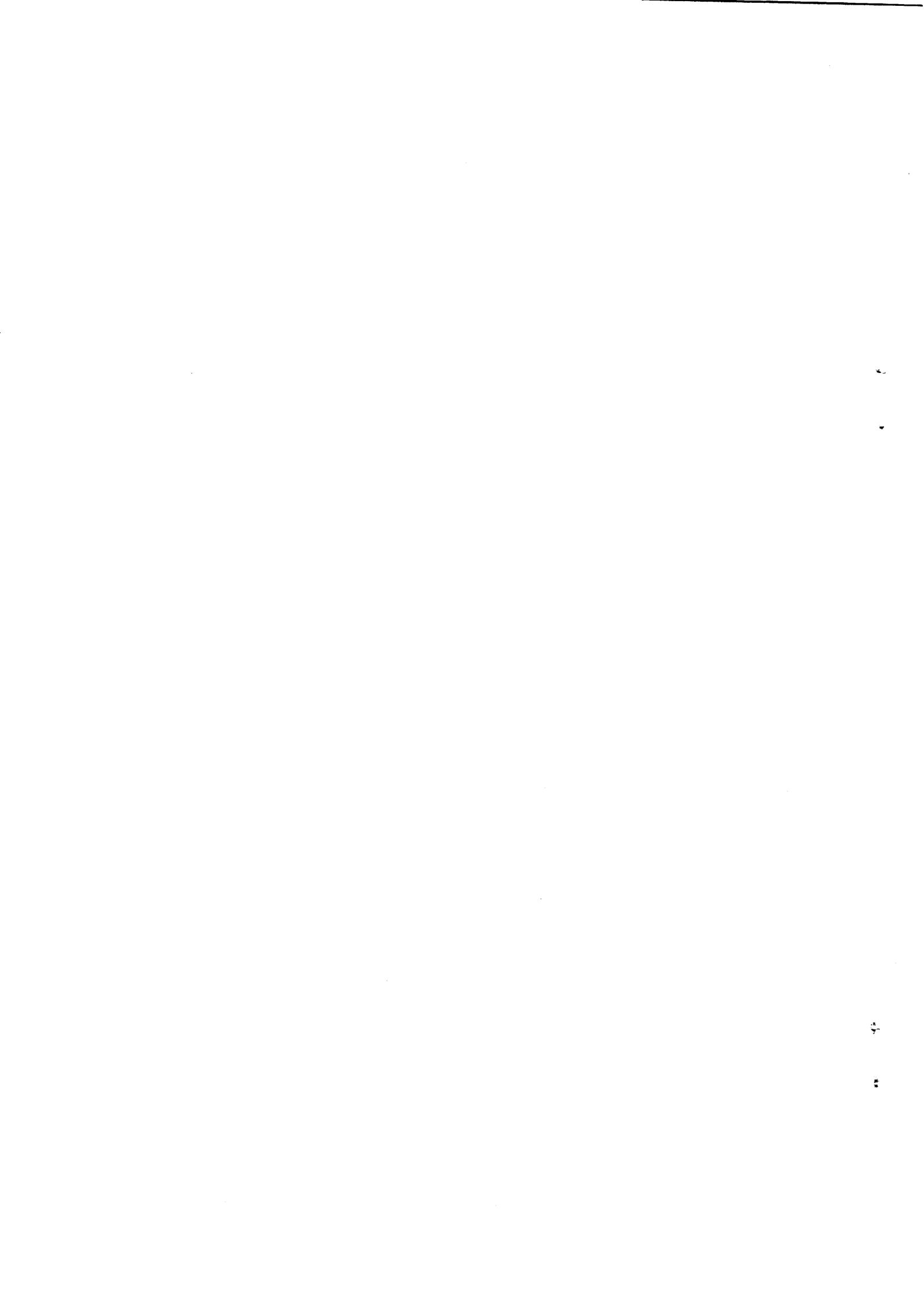
L'immeuble présentement vendu, étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain, la présente vente donne ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L 211-1 dudit Code, car elle n'entre pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L 211-4 et L 213-4 du même Code.

GG

B)

alg T.

~



En conséquence, il a été adressé à Monsieur le Maire d'ORSAY (Essonne) le 26 septembre 1992 une déclaration d'intention d'aliéner en quatre exemplaires.

Monsieur le Maire d'ORSAY a renoncé à l'exercice de son droit de préemption ainsi qu'il résulte d'une mention apposée en date du 28 septembre 1992 en marge de l'un des exemplaires de ladite déclaration d'intention d'aliéner, qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

5

DESIGNATION DES BIENS

Une maison à usage d'habitation sise à ORSAY (Essonne) 29 rue la Cure d'Air, cadastrée section AV numéro 666, lieudit "Rue de la Cure d'Air" pour une contenance de 08a 94ca, comprenant :

De plain pied une cuisine, une salle à manger, deux chambres, salle de bains, water-closets.

Petit couloir.

Grenier au-dessus.

Garage.

Chaudière en l'état - Cuve à fuel en l'état.

ci-après dénommés "les BIENS"

5.2.1 NATURE ET QUOTITES VENDUES

les biens sont vendus pour leur totalité en toute propriété

5.2.2 NATURE ET QUOTITES ACQUISES

les biens sont acquis pour leur totalité en toute propriété

6

EFFET RELATIF

6.1 PUBLICATION DU TITRE DU VENDEUR

Le titre de propriété du VENDEUR résulte :

- d'un acte reçu par Me MEDIONI, Notaire à PARIS, le 14 juin 1990, publié au bureau des Hypothèques de PALAISEAU, le 6 juillet 1990, volume 1990 P Numéro 2883,

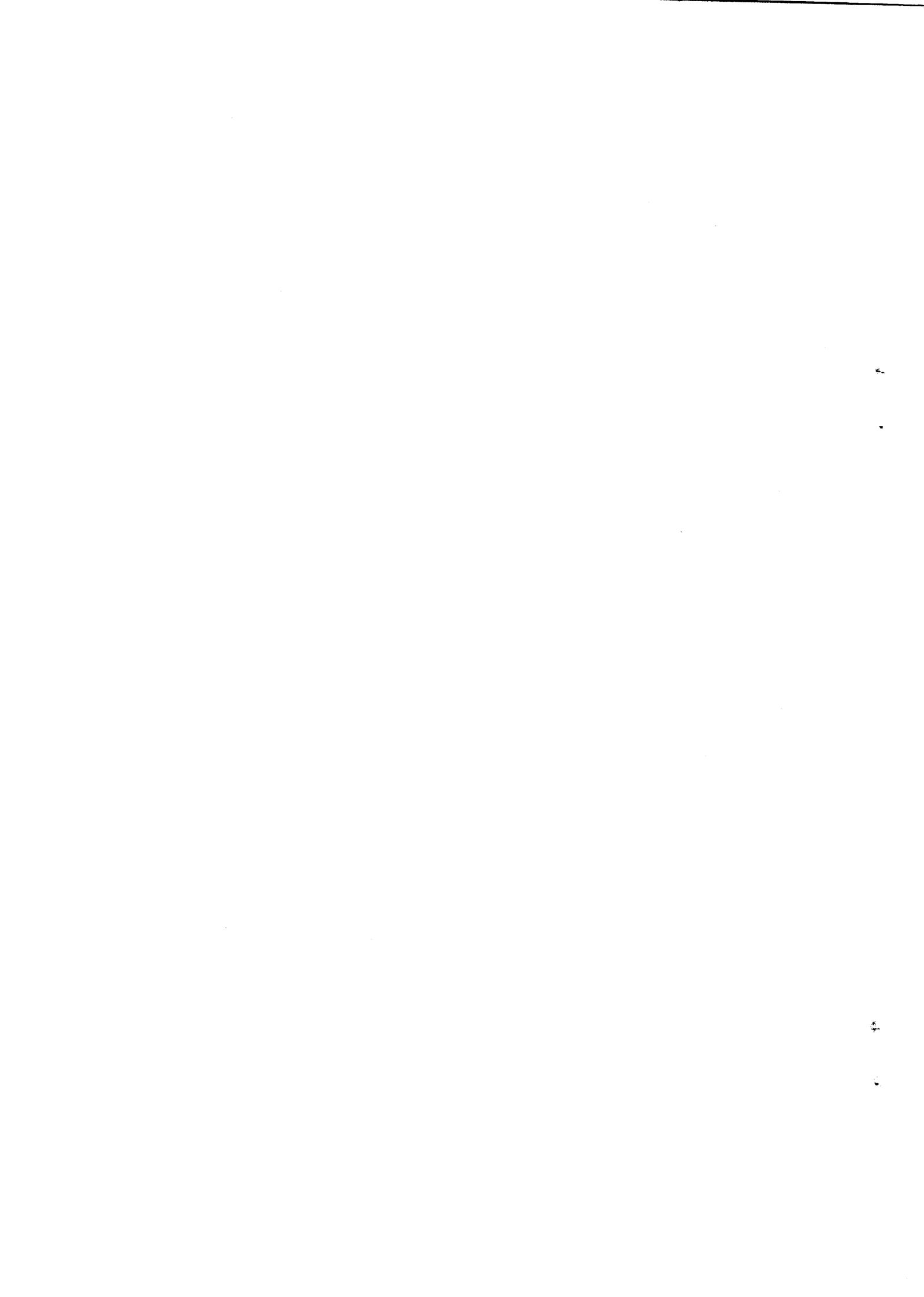
- et d'un acte reçu par Me MEDIONI, notaire sus-nommé, ~~le~~ dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU avant ou en même temps que les présentes.

CG BQ.

BD

clg TT.

→



7

CONVENTIONS SUBSIDIAIRES A PUBLIER

Néant.

8

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

8.1 SOLIDARITE

En cas de pluralité de vendeurs et / ou d'acquéreurs ils seront solidaires activement et passivement pour l'exécution des présentes et de leur suites.

8.2 DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

8.2.1 CONTENANCE

Les biens sont vendus dans leur état actuel, sans garantie de contenance, même en cas d'écart supérieur à un vingtième avec celle qui résulte, soit de documents cadastraux, soit de tout documents en possession actuelle ou future de l'ACQUEREUR. Toute différence fera donc le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

8.2.2 VICES APPARENTS ET CACHES

le VENDEUR exclut toute garantie des vices tant apparents que cachés dont l'immeuble ou les biens peuvent être affecté en ce compris l'état du sol, du sous-sol et des constructions dont dépendent les biens vendus.

8.2.3 INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

Le VENDEUR déclare que les biens sont libres de toute inscription pouvant être prise à titre de sûreté immobilière ainsi que de toutes inscriptions de procès verbal de saisie ou charge réelle quelconque.

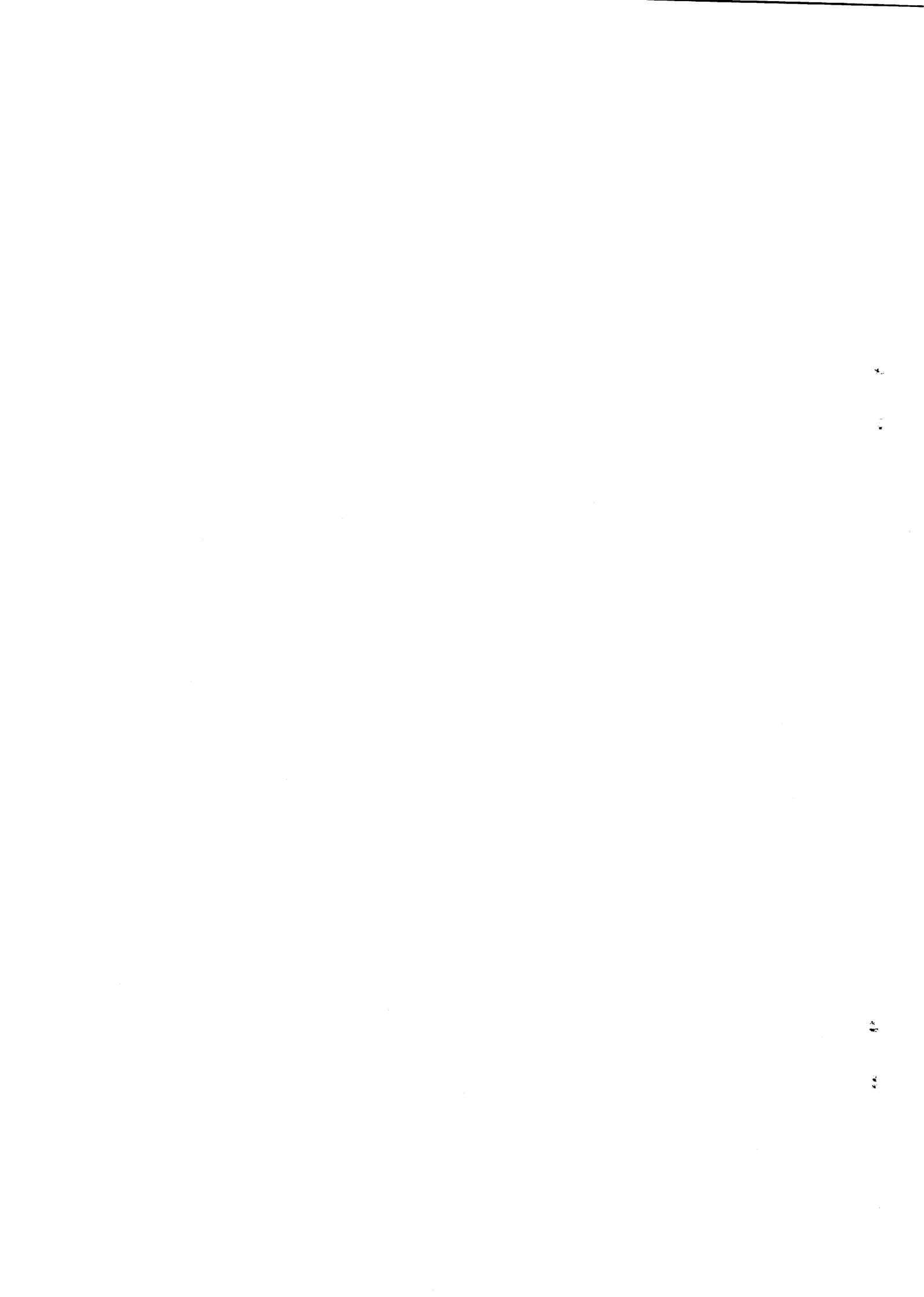
Si lors de la publication des présentes au bureau des Hypothèques des inscriptions sont révélées tant de son chef que de celui des précédents propriétaires, il s'oblige à en rapporter à ses frais, les mainlevées dans les deux mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions, transcriptions ou mentions.

8.3 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

8.3.1 SERVITUDES

l'ACQUEREUR bénéficiera des servitudes actives et souffrira le servitudes passives qui peuvent grever les biens. Le VENDEUR déclare à cet égard qu'il n'existe à sa connaissance aucune

GG BQ. clq T.
BQ



servitude autre que celles indiquées, le cas échéant au paragraphe 13 et en deuxième partie et d'éventuelles mitoyennetés.

8.3.2 COPROPRIETE

Sans objet.

8.3.3 IMPOTS

Il supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts taxes et contributions et autres charges auxquels les biens vendus seront assujettis. ~~Il remboursera, prorata temporis, au VENDEUR la taxe foncière de l'année en cours.~~

8.3.4 ABONNEMENTS

Il fera son affaire personnelle de résiliation, de la souscription ou de la continuation de tous contrats relatifs aux services des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone en tant que de tels contrats peuvent être utiles en ce qui concerne les biens vendus. *Me Me Sejour, Notaire participant conservera entre les biens une somme de 5000*

8.3.5 ASSURANCES

L'acquéreur ne sera pas tenu de poursuivre les contrats d'assurance en cours souscrits par le vendeur qui fera son affaire personnelle de leur résiliation.

8.3.6 REMISE DE TITRE

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, concernant les biens vendus, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

8.3.7 FRAIS

Il paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

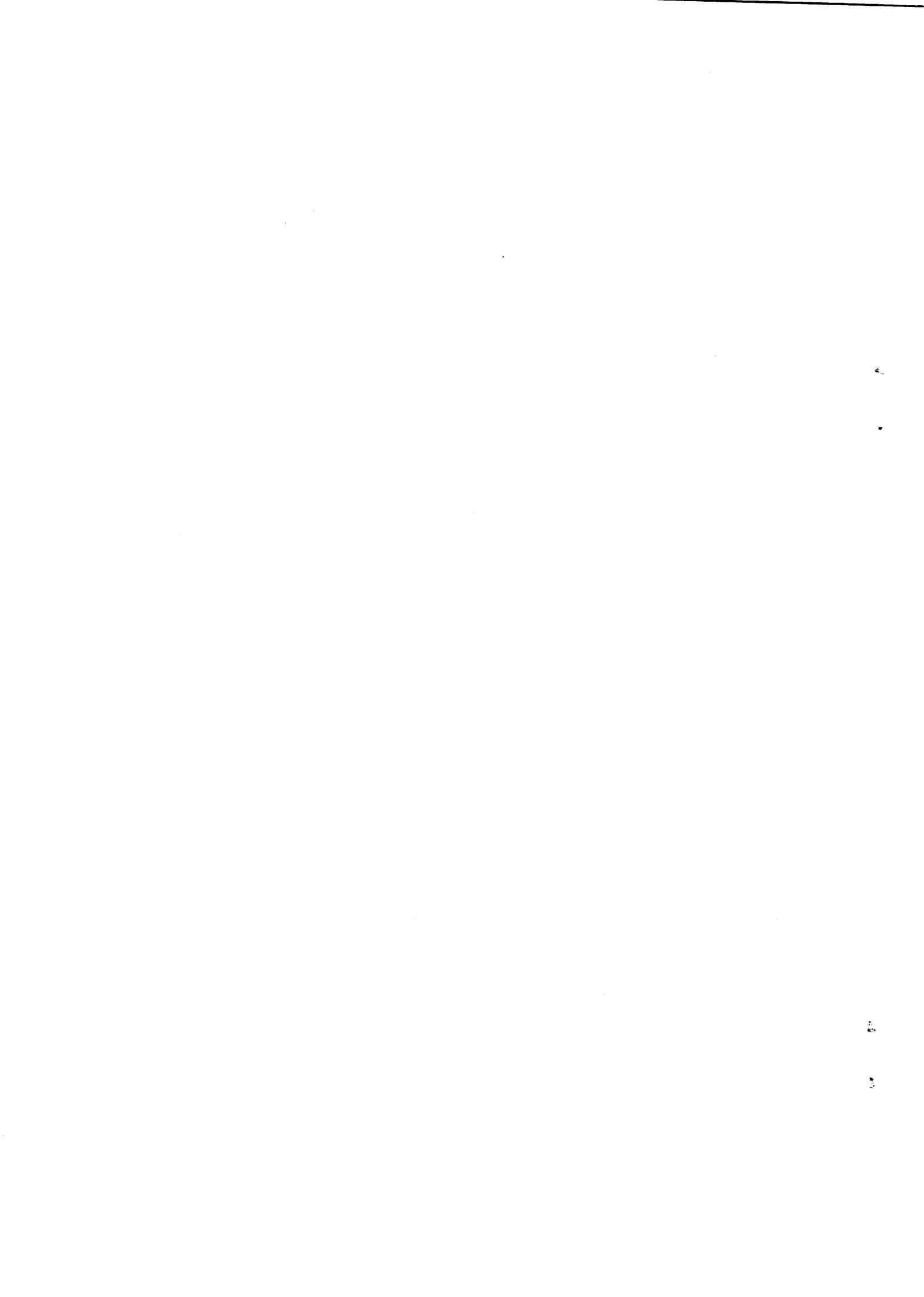
8.4 PROTECTION DES EMPRUNTEURS - LOI DU 13 JUILLET 1979

L'acquéreur déclare avoir sollicité et obtenu un prêt conformément aux dispositions de la loi du 13 juillet 1979 et dont il sera ci-après parlé.

CG BB. ellg T.

BD

~



L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens immobiliers présentement vendus, à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour, lesdits biens étant libres de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition. *Tous biens vendus qui ne se restaient matériellement sans les lieux et qui sont sans valeur et*

10

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

10.1. PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000 F) dont le paiement aura lieu de la manière ci-après indiqué :

10.2 PRET PAR LA BANQUE NATIONALE DE PARIS

Observation étant ici faite que dans la suite de l'acte Monsieur THOMAS sera désigné sous le vocable "L'EMPRUNTEUR" ou "LE BENEFICIAIRE DU CREDIT".

Madame Douillet _____
 ès-qualités, après avoir pris connaissance de ce qui précède, par la lecture que vient de lui donner le notaire associé soussigné, a préalablement au prêt de SEPT CENT MILLE FRANCS (700.000 F) objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE

L'EMPRUNTEUR a informé la banque qu'il envisageait de financer la présente acquisition destinée à titre d'habitation principale d'un locataire dont le prix s'élève à la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000 F), ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, au moyen :

- d'un apport personnel à concurrence de CINQ CENT MILLE FRANCS (500.000 F),
- et d'un prêt de SEPT CENT MILLE FRANCS (700.000 F) faisant l'objet du présent acte.

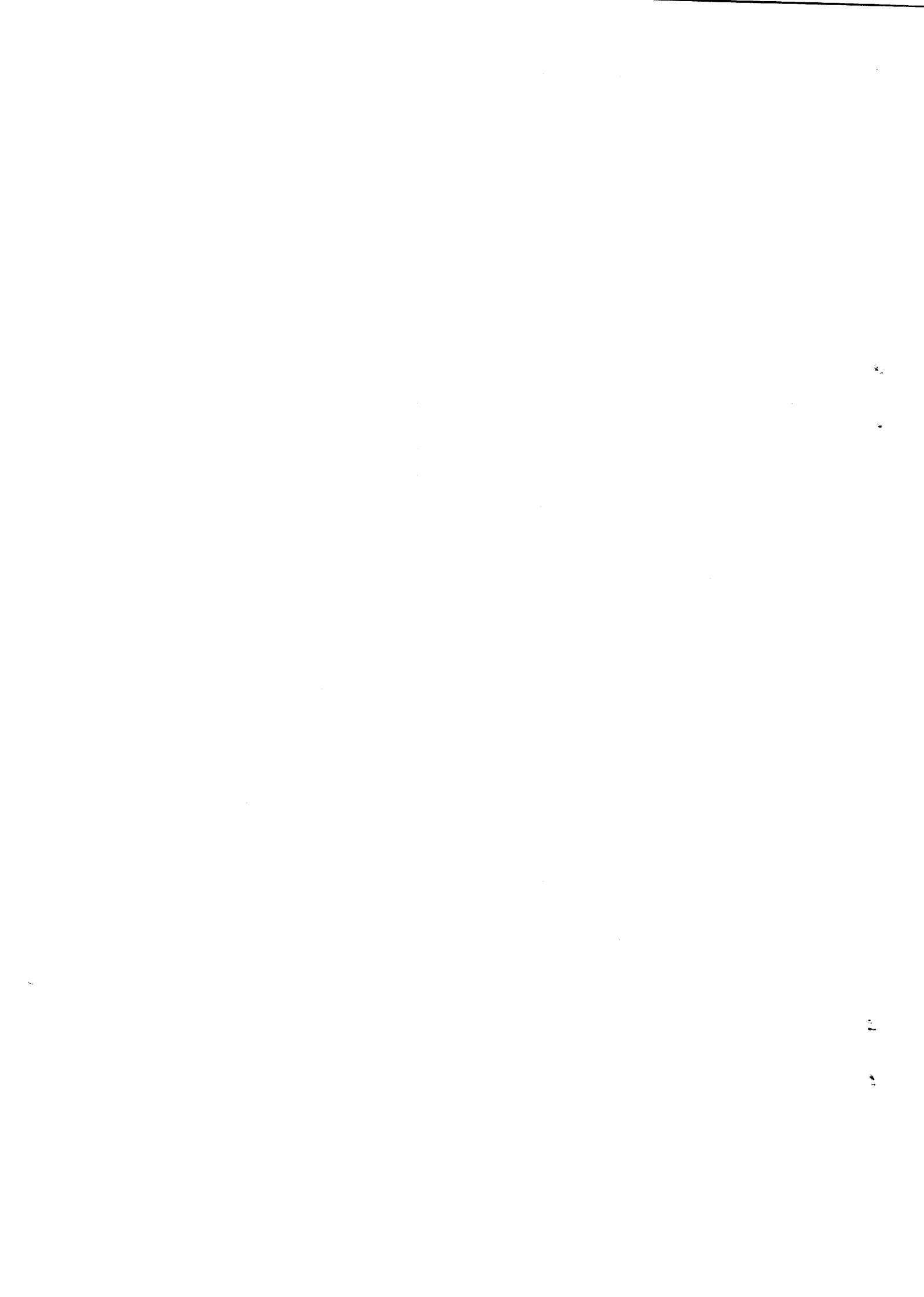
En vue de cette acquisition, la banque a adressé à l'EMPRUNTEUR une offre de prêt d'un montant de 700.000 Francs reçue en date du 4 novembre 1992.

Cette offre a été acceptée par l'EMPRUNTEUR le 21 novembre 1992 dont il a été donné récépissé le 1er décembre 1992.

GG BG. d'g T.

B D

~



PRET

CECI EXPOSE, M. *Madame Douillet* ès-qualités, prête à l'instant même à Monsieur THOMAS, la somme de 700.000 Francs avec des deniers appartenant à la banque, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes.

La somme de 700.000 francs qui vient d'être versée par la banque en réalisation du prêt ci-dessus représente un crédit privé.
Ce prêt sera désigné dans la suite de l'acte sous le vocable "CREDIT PRIVE"

CONDITIONS FINANCIERES

Conformément aux stipulations de l'offre, le prêt se décomposera en deux périodes dénommées : la première "PERIODE DE DISPONIBILITE", et la seconde "PERIODE DE REMBOURSEMENT".

PERIODE DE DISPONIBILITE

Pendant cette période s'étendant de la date où a pris effet l'adhésion à l'assurance de groupe jusqu'à aujourd'hui même, date de réalisation du prêt, l'EMPRUNTEUR est redevable des cotisations à l'assurance de groupe.

Les cotisations à l'assurance-groupe ont été et seront perçues sur la totalité du prêt, au taux mensuel de 0,045 % et seront perçues le dernier jour de chaque mois selon la périodicité de remboursement dudit prêt, et pour la première fois à la fin du mois au cours duquel a pris effet l'adhésion.

En outre, en fonction des dates de perception des cotisations telles que définies ci-dessus par rapport à la date de mise à disposition des fonds, la régularisation du solde des cotisations restant dues au titre de cette période s'effectuera au jour de la réalisation unique du prêt.

FRAIS DE DOSSIER

En outre, il sera perçu, à titre forfaitaire, un montant de deux mille soixante quinze francs cinquante centimes (2.075,50 F), exigible à compter de la première utilisation du crédit.

PERIODE DE REMBOURSEMENT

Succède à la période de disponibilité à compter de la date de réalisation du crédit.

Pendant cette période, l'EMPRUNTEUR s'oblige envers la banque à rembourser le crédit privé en 108 termes mensuels d'un montant constant de DIX MILLE CENT CINQUANTE SEPT

GG *DB* *clg* *TT*
BD



FRANCS UN CENTIME (10.157,01 F), comprenant chacun une part d'amortissement en capital, les cotisations à l'assurance-groupe et l'intérêt calculés sur le capital restant dû après chaque échéance au taux mensuel de 0,899 pour cent.

Le premier remboursement du prêt interviendra le quantième correspondant du mois qui suivra l'expiration de la période de disponibilité.

Premier remboursement : 29 janvier 1993

Dernier remboursement : 29 décembre 2001

CONDITIONS PARTICULIERES

DESTINATION DES LOCAUX FINANCES

Le présent prêt est consenti à l'emprunteur pour lui permettre de financer l'acquisition du bien immobilier vendu et destiné à la résidence principale d'un locataire.

LOCATION

Les locaux dont il s'agit pourront être donnés en location sous réserve d'en avoir fait la déclaration préalable à l'établissement prêteur afin que ce dernier puisse en aviser la Caisse d'Allocations Familiales, notamment dans l'hypothèse où l'emprunteur bénéficie d'une Aide Personnalisée au Logement.

CONDITIONS GENERALES

FONCTIONNEMENT :

Le jour de l'échéance d'une somme devenue exigible, la banque prélèvera sur le ou les comptes ouverts ou susceptibles d'être ouverts au nom du bénéficiaire, le montant nécessaire au règlement des sommes devenues exigibles, y compris les cotisations à l'assurance-groupe et ce, jusqu'à complet remboursement du prêt en principal, intérêts et accessoires.

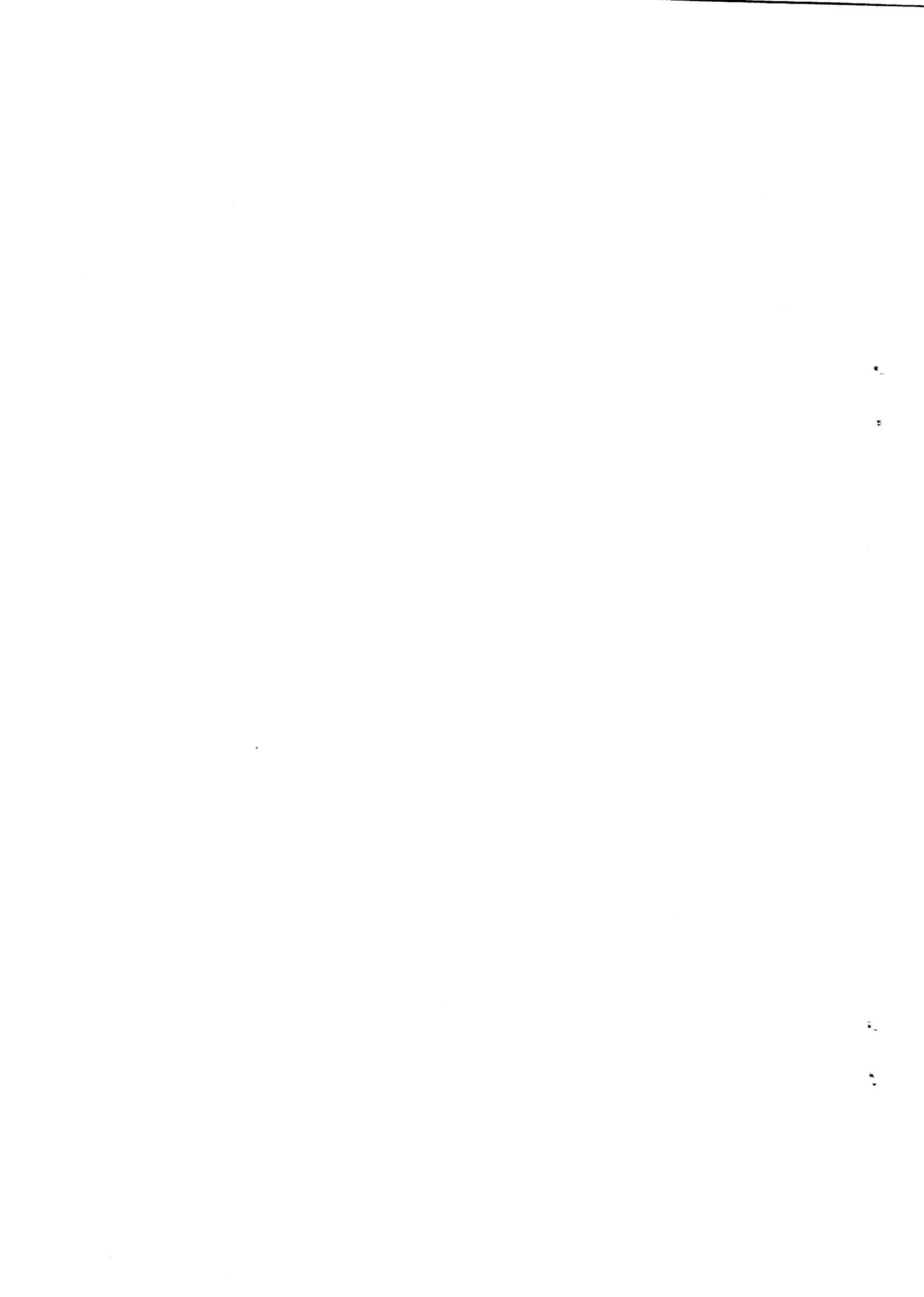
L'emprunteur s'oblige à supporter les frais, droits et honoraires de la présente convention et ceux qui en seront la conséquence, de même que tous impôts dont les intérêts pourraient être passibles à l'avenir.

Tout incident de remboursement intervenant à l'occasion du présent crédit est susceptible de faire l'objet d'une déclaration au Fichier National des incidents de paiement, conformément à l'article 23 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.

REMBOURSEMENT ANTICIPE :

Il pourra intervenir à tout moment, en totalité ou par fractions, lesquelles ne peuvent être inférieures à un/dixième du montant initial du crédit, sauf s'il s'agit de son solde.

GG BB. duf T.
BD



EXIGIBILITE ANTICIPEE :

La totalité des sommes dues en principal, intérêts, frais et accessoires deviendrait immédiatement exigible en vertu des clauses légales d'exigibilité et, en outre, si bon semble à la banque, quinze jours après une notification faite à l'emprunteur par lettre recommandée avec avis de réception sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire dans l'un des cas suivants :

- au cas où l'une des déclarations qui sont faites par le bénéficiaire du prêt serait inexacte et à défaut d'exécution ou de violation d'un seul des engagements pris par l'emprunteur ;
- en cas de fausse déclaration faite à la banque comme aussi aux compagnies d'assurances en vue de l'adhésion de l'emprunteur à l'assurance de groupe contractée par la banque ;
- en cas d'incidents de paiement provoqués par le bénéficiaire du prêt et inscrit sur les listes établies par la BANQUE DE FRANCE ;
- en cas de vente amiable ou judiciaire des biens acquis aux présentes, comme aussi en cas de destruction totale ou partielle desdits biens ;
- en cas de décès de la personne adhérente à l'assurance de groupe mais seulement à concurrence du montant pour lequel elle est assurée.

Les sommes ainsi devenues exigibles seront productives d'intérêts calculés aux taux tels que prévus ci-dessus sous la clause "PERIODE DE REMBOURSEMENT" Les intérêts échus et non payés se capitaliseront de plein droit à compter du jour où ils seront exigibles pour une année entière et porteront eux-mêmes intérêts au même taux. Les intérêts de retard seront majorés éventuellement des taxes en vigueur. Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, valoir accord de délai de règlement.

En cas de non-paiement d'une somme devenue exigible, la banque pourra prononcer la résiliation de l'adhésion à l'assurance groupe.

LIEU DE PAIEMENT :

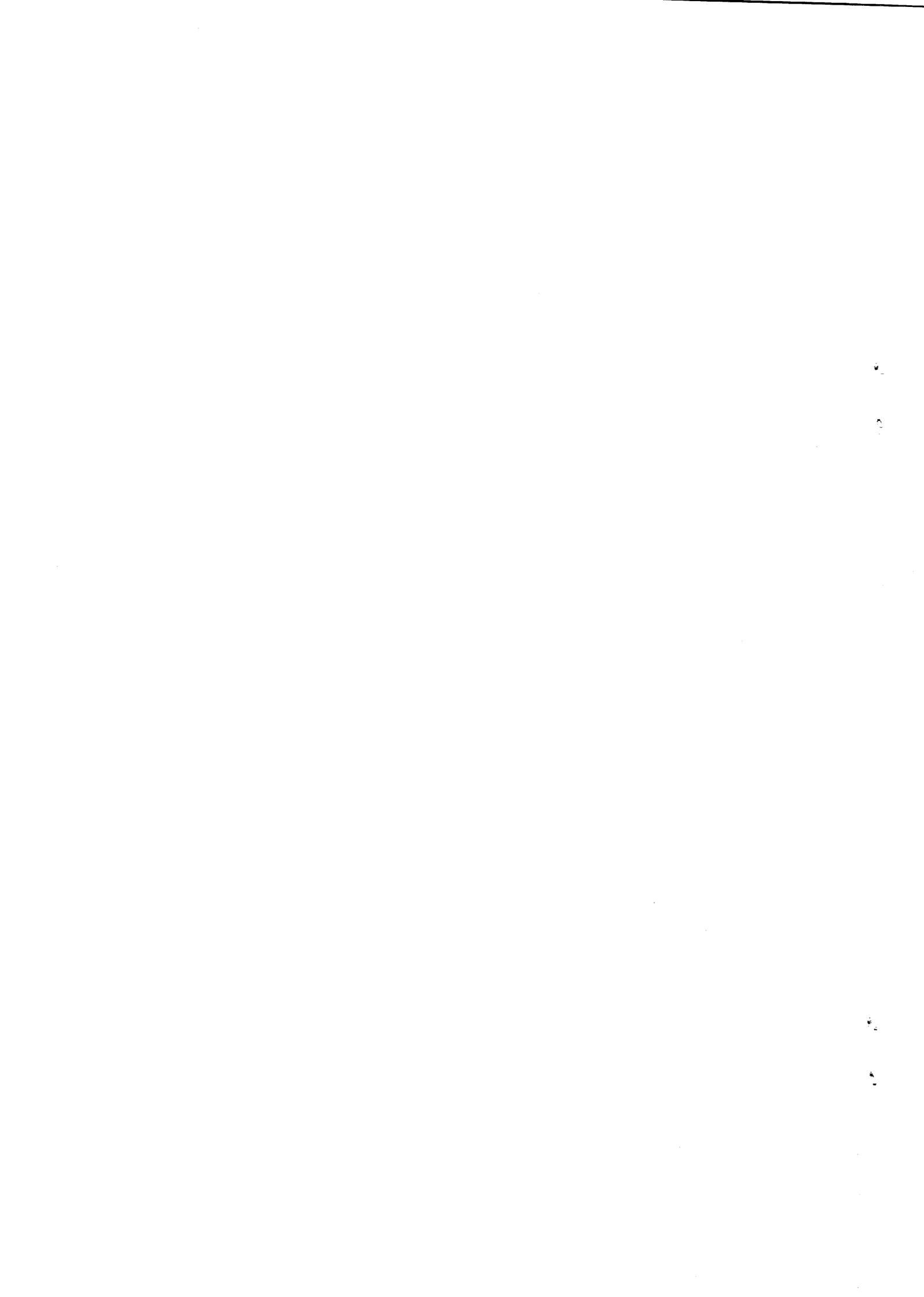
Tous les paiements à faire en vertu des présentes, auront lieu à l'AGENCE de la BANQUE, sise à PARIS (75019), 30 rue de Flandre.

SURETES REELLES

PROMESSE D'EMPLOI :

L'emprunteur promet d'employer la somme de 700.000 francs au paiement à due concurrence du prix des biens acquis aux présentes.

66 BQ. dq T.
BJD
P



Il s'oblige à déclarer dans la quittance que la paiement a été fait au moyen de deniers provenant du présent prêt, le tout, de façon à ce que la banque se trouve investie par la loi sur les biens dont l'acquisition est financée, du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil.

Il est convenu que ce privilège doit venir en premier rang et sans concurrence à peine d'exigibilité anticipée.

PAIEMENT DU PRIX :

La somme de un million deux cent mille francs (1.200.000 F) formant le prix de la présente vente a été payée comptant à l'instant même, par l'acquéreur au vendeur, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes.

L'acquéreur a déclaré avoir effectué ce paiement, savoir :

- à concurrence de cinq cent mille francs (500.000 F) au moyen de ses deniers personnels,
- et pour le surplus, soit sept cent mille francs (700.000 F) au moyen des deniers provenant du prêt de même montant que la banque vient de lui consentir à cet effet aux termes des présentes.

le vendeur donne à l'acquéreur quittance de la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS, formant le montant du prix de la présente vente et dont le paiement est ci-dessus constaté.

PRIVILEGE :

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine des deniers respectivement contenues dans la convention du prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, lequel est authentique, la banque se trouve investie par la loi du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit sur les biens le principal du prêt, les intérêts et commissions dont il est productif et ses accessoires.

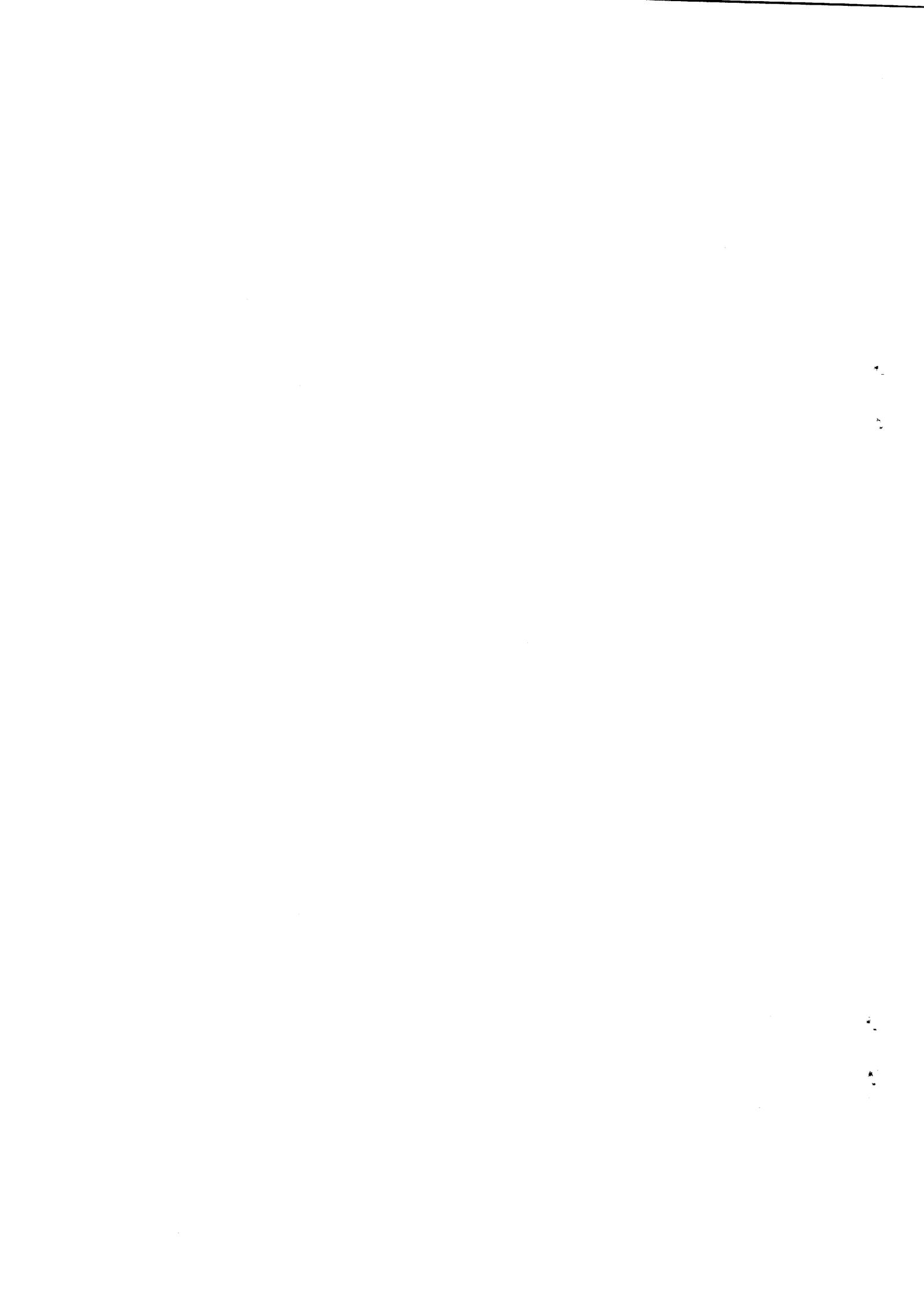
CONSERVATION ET DUREE DE L'INSCRIPTION DE PRIVILEGE :

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie, tel que ce remboursement est prévu au paragraphe intitulé "PERIODE DE REMBOURSEMENT", soit jusqu'au 29 décembre 2003.

GB BB.  IT.

BD





ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE :

L'emprunteur devra justifier à la Banque dans le mois de son acquisition, de la souscription auprès d'une compagnie notoirement solvable d'une police d'assurance contre l'incendie et les risques divers concernant les biens acquis aux présentes.

Tant que l'emprunteur sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés contre l'incendie et les risques divers pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement Ce montant devra être augmenté, si la banque le demande, notamment, pour éviter les inconvénients pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle.

A toute demande de la banque, l'emprunteur devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, la banque pourra soit :

- 1) exiger que l'emprunteur souscrive, dans un délai de quinze jours, une police d'assurance contre l'incendie, de façon à ce que les biens soient assurés pour leur valeur de reconstruction ou au moins pour leur valeur de remplacement ;
- 2) assurer elle-même lesdits biens jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'emprunteur ;
- 3) exiger le remboursement anticipé des sommes qui lui sont dues.

En cas de sinistre, les sommes dues par la compagnie devront être versées à la banque sans le concours et hors la présence de l'emprunteur et ce, jusqu'à concurrence de la créance de la banque, en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par elle. Bien entendu, si la banque a trop perçu, l'emprunteur aura un recours contre elle, mais il ne pourra en exercer aucun contre la compagnie qui sera valablement déchargée par les versements faits dans les conditions ci- dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances par les soins du notaire rédacteur.

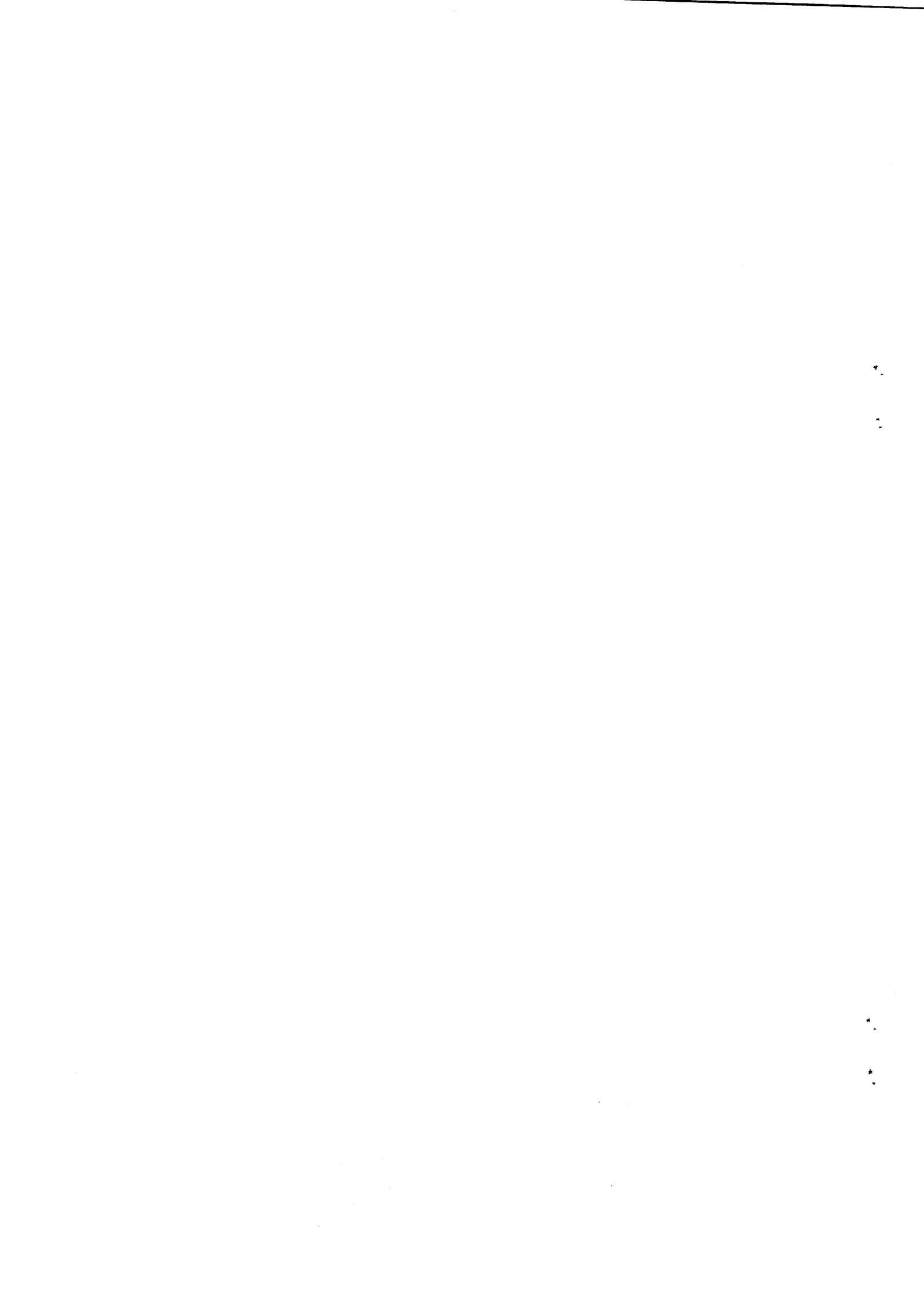
INDIVISIBILITE :

Toutes les obligations résultant des présentes, en principal, intérêts et accessoires, sont stipulées indivisibles entre les héritiers et ayants droit du bénéficiaire du prêt, de telle sorte que leur exécution pourra être réclamée pour le tout à n'importe lequel d'entre eux, sauf l'effet éventuel de l'assurance décès contractée par la banque sur la tête de Monsieur THOMAS.

GB BQ. dly TT.

B)

↗



TRANSFERT EVENTUEL DU PRET A UNE TIERCE PERSONNE :

Le transfert éventuel du prêt à une tierce personne est, en principe, exclu et ne saurait être envisagé qu'en cas de transfert des biens financés en réalisation des présentes sous réserve de l'agrément exprès par la Banque de la personne de l'acquéreur et de l'acceptation des conditions financières qui seraient alors exigées par la Banque.

ASSURANCE-GROUPE DECES, INCAPACITE TOTALE OU PARTIELLE DE TRAVAIL, INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE

Monsieur THOMAS a adhéré à l'assurance de groupe contractée par la banque auprès de la Compagnie d'Assurances UAP VIE aux conditions générales et particulières de la police dont il déclare avoir parfaite connaissance et dont un extrait lui a été adressé par la banque lors de l'envoi de l'offre rappelée en l'exposé qui précède.

Un exemplaire de cet extrait, paraphé daté et signé par le bénéficiaire du prêt pour identification, est annexé aux présentes.

LOI DU 28 DECEMBRE 1966 :

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 4 de la loi numéro 66-1010 du 28 décembre 1966, les parties déclarent ce qui suit :

Compte tenu du montant, de la durée convenue, de l'ensemble des intérêts et frais, y compris les cotisations à l'assurance de groupe qui seront dus et des frais afférents à la constitution des sûretés et des frais de dossier, le taux effectif global du prêt déterminé pour l'application de l'article 3 de la loi précitée, ressort à un taux calculé selon la méthode proportionnelle de 11,150 %.

10.3 DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le vendeur déclare se désister de tous droits, privilège et action résolutoire en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat et pour quelque cause que ce soit.

11

DIVERS

11.1 CONDITIONS PARTICULIERES

Les vendeurs déclarent que les biens objet des présentes, font partie d'un ancien lotissement dont les règles d'urbanisme ont cessé de s'appliquer.

66 BQ. delq TT.

AD

↗



En revanche, l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des règles de droit privé de ce lotissement s'appliquant à tout nouvel acquéreur des biens qui y sont compris.

Ces règles sont contenues dans l'acte de dissolution de la Société "VILLA L'IDEALE DE MONDETOUR" reçu par Me Georges PINON, Notaire à ORSAY, le 26 juillet 1939 dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir eu une copie dès avant ce jour.

11.2 DECLARATIONS

11.2.1 CONCERNANT LE VENDEUR

Le VENDEUR confirme les énonciations faites en tête des présentes, concernant son état civil, sa nationalité

Il déclare en outre :

- être résident en France au sens de la réglementation des changes sauf Messieurs Roger et Georges GOLDENSTEIN qui sont non résidents en France au sens de la réglementation des changes,
- jouir de sa pleine capacité civile et que rien de son chef ne s'oppose à la présente vente.

11.2.2 CONCERNANT L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR confirme les énonciations faites en tête des présentes, concernant son état civil, sa nationalité

Il déclare en outre être résident en France au sens de la réglementation des changes, jouir de sa pleine capacité civile et que rien de son chef ne s'oppose à la présente acquisition.

11.2.3 CONCERNANT LES BIENS VENDUS

Le VENDEUR déclare n'avoir reçu aucune notification tendant à l'expropriation ou à la réquisition des biens.

11.3 PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique des présentes sera publiée au bureau des Hypothèques de PALAISEAU.

11.4 CONSTITUTION D'UN TIERS DEPOSITAIRE

Néant.

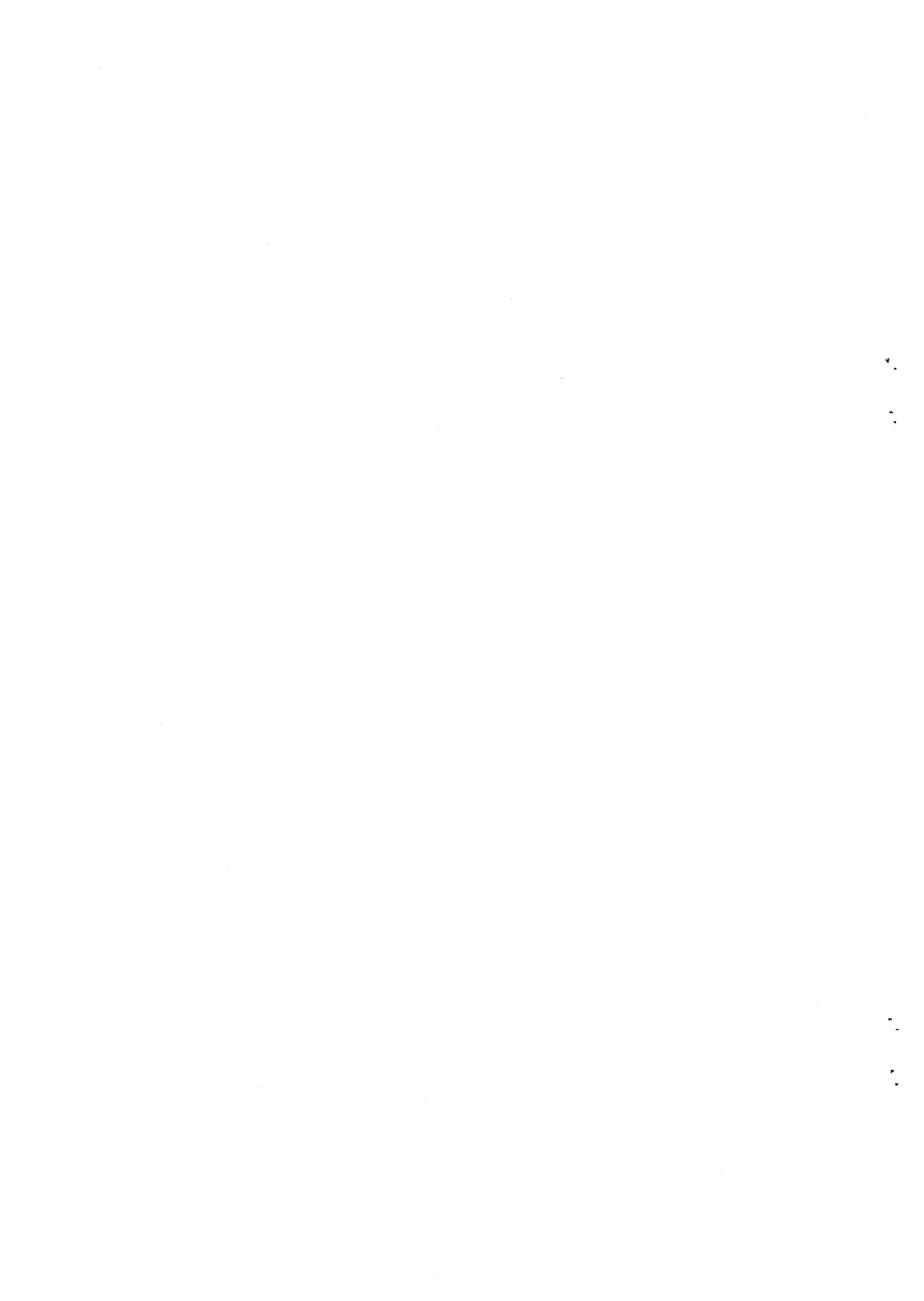
11.5 DOMICILE

- Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

GG BQ. cly TT.

B.D

~



Les VENDEURS en leur domicile sus-indiqué sauf pour Messieurs Roger et Georges GOLDENSTEIN,

L'ACQUEREUR en son domicile sus-indiqué,

- pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, en l'Etude de Me DUPONT, Notaire à PALAISEAU (91), 35, boulevard Bara,
- pour la correspondance et le retour des pièces,
- et pour l'exercice éventuel du droit de préemption du Trésor Public,

les parties font élection de domicile au siège de la société civile professionnelle visée en tête des présentes

12

DECLARATIONS FISCALES

12.1 PLUS-VALUE

En exécution des dispositions légales portant imposition des plus-values, le vendeur déclare :

- qu'il dépend, pour sa déclaration de revenus, du service des impôts de :

- PARIS SUD, 29, rue du Moulin Vert - 75675 PARIS CEDEX 14, pour Monsieur Joseph GOLDENSTEIN,

- RIBERAC, 3, rue Amiral-Augey-Dufraisse - 24600 RIBERAC, pour Monsieur Michel GOLDENSTEIN

- pour Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN
PARIS (X^{ème}) rue de Paris (i)

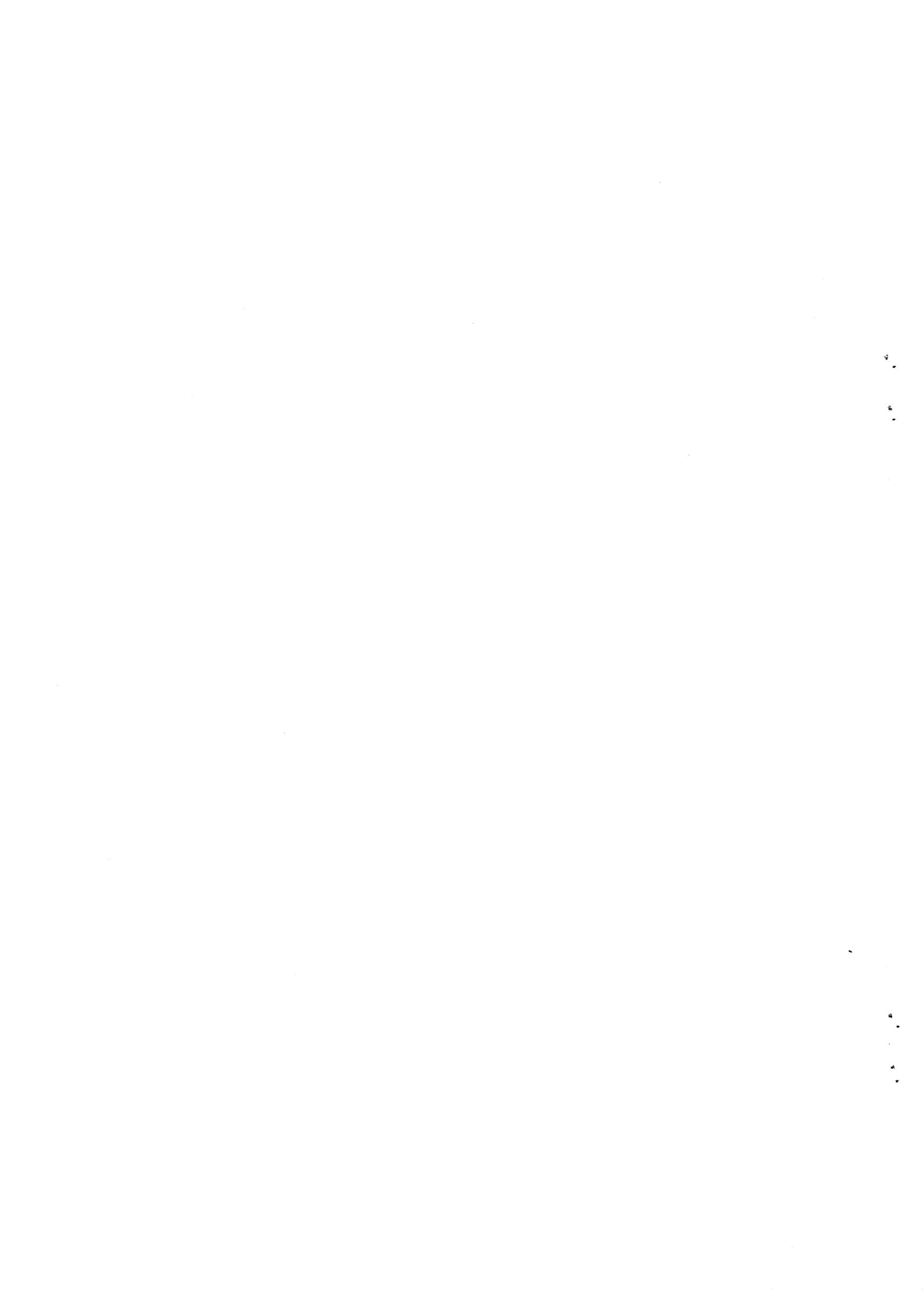
Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN agissant au nom et pour le compte de Messieurs Roger et Georges GOLDENSTEIN ainsi qu'il est dit en tête des présentes, déclare avoir été informé des conséquences fiscales pouvant résulter de la présente opération notamment en ce qui concerne la plus-value en application des dispositions de la loi numéro 76-660 du 19 juillet 1976, modifiée par la Loi de Finance pour 1983 et des textes subséquents.

Messieurs Roger et Georges GOLDENSTEIN étant non résidents, ont obtenu chacun des Services Fiscaux de l'ESSONNE, 14, terrasses de l'Agora à EVRY (91012), une dispense de représentant accrédité en date du 19 octobre 1992.

GG BG. dig TT.

B.D)

~



Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN ès-qualités, a remis deux déclarations de plus-value numéro 2090 pour chacun de Messieurs Roger et Georges GOLDENSTEIN et la dispense de représentant accrédité dont photocopies sont demeurées ci-annexées après mention et dont les originaux seront déposés au bureau des hypothèques de PALAISEAU, en même temps qu'une expédition des présentes.

- que les biens vendus appartiennent aux Consorts GOLDENSTEIN pour les avoir recueillies dans les successions de Monsieur Haïm GOLDENSTEIN et de Madame Sura Rywka FRAJLICH, en leur vivant demeurant à Orsay, 29 avenue de la Cure d'Air, décédés, Monsieur à Paris (9e) le 30 mai 1991, Madame à Orsay, le 18 mai 1989,

leurs père et mère,

Lesdits biens évalués :

- après le décès de Madame GOLDENSTEIN née FRAJLICH, à la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS (1.500.000 F)

- après le décès de Monsieur Haïm GOLDENSTEIN, à la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000 F).

12.2 -

Dans le but de bénéficier des dispositions de l'article 710 du Code Général des Impôts, l'acquéreur prend l'engagement de ne pas affecter les biens présentement acquis à un autre usage que l'habitation pendant une durée de trois ans à compter de ce jour.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti qu'au cas où l'engagement qui précède ne serait pas respecté, il serait tenu d'acquitter à première réquisition de l'administration, le complément de droits dont il va être dispensé et, en outre, un droit supplémentaire de six pour cent.

12.3 TAXES DE PUBLICITE FONCIERE

1.200.000 F x 5,00 % =	60.000 F
60.000 F x 2,50 % =	1.500 F
1.200.000 F x 1,20 % =	14.400 F
1.200.000 F x 1,60 % =	19.200 F

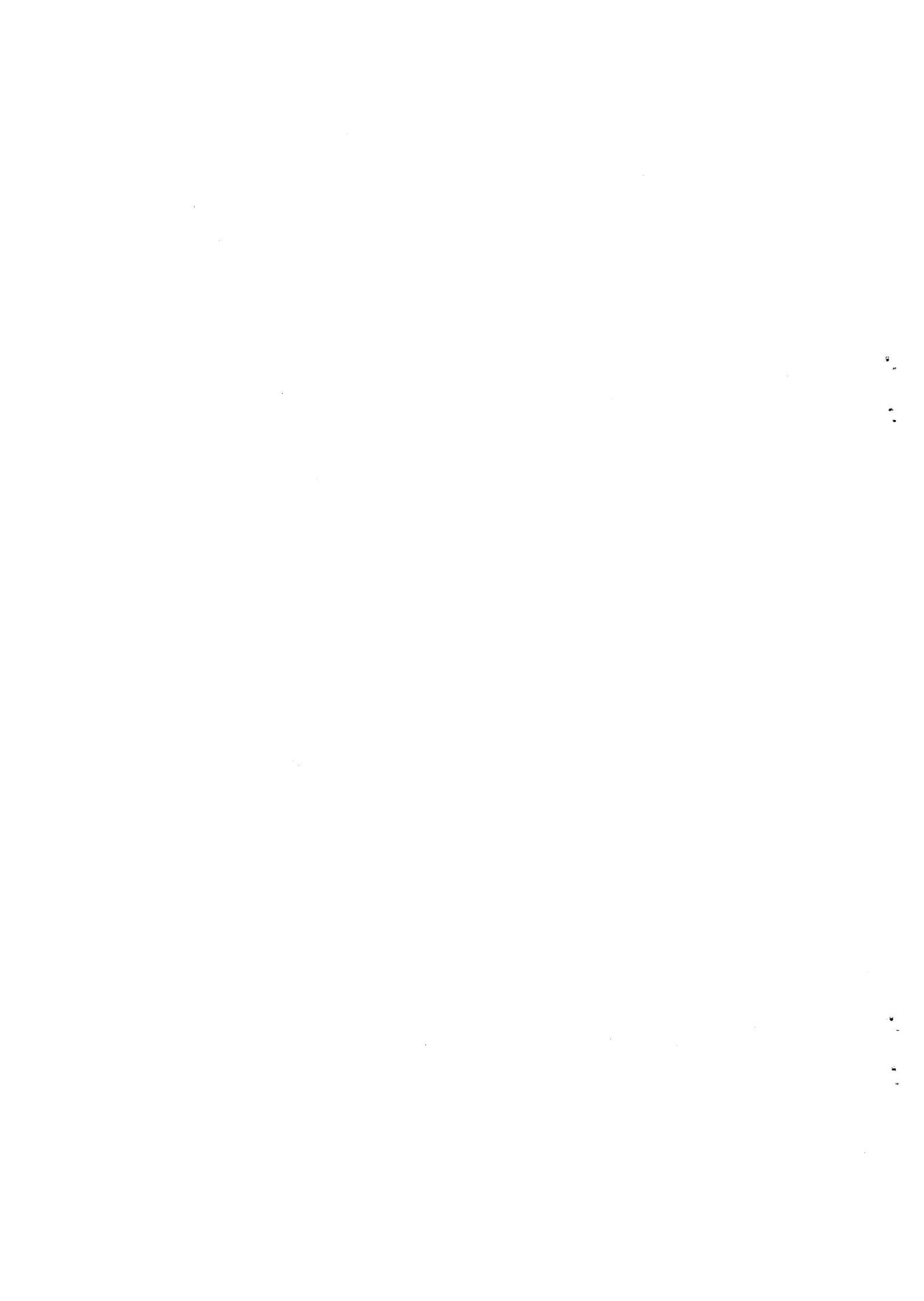
	95.100 F

13

INUTILISE

FIN DE PREMIERE PARTIE

GG RB UG TT
BD
P



DEUXIEME PARTIE

14 INFORMATION SUR LES BIENS

14.1 URBANISME

La situation des biens et droits immobiliers présentement vendus au regard des plans d'urbanisme et annexes et servitudes administratives est constatée dans :

- la note de renseignements d'urbanisme délivrée par le Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, le 9 octobre 1992, accompagnée du plan de situation,
- une lettre d'information d'urbanisme d'ordre communal délivrée par la Ville d'ORSAY le premier octobre 1992,
- le certificat concernant le droit de préemption urbain, délivré par la Ville d'ORSAY le 2 octobre 1992,
- le certificat de numérotage délivré par la Ville d'ORSAY le 2 octobre 1992,
- et le certificat de non péril et de salubrité délivré par la Ville d'ORSAY le 2 octobre 1992.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces certificats dont les originaux sont demeurés ci-annexés, après que celui-ci y ait apposé la mention "pris connaissance" et sa signature.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des stipulations contenues aux termes de ces documents, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

14.2 SERVITUDES

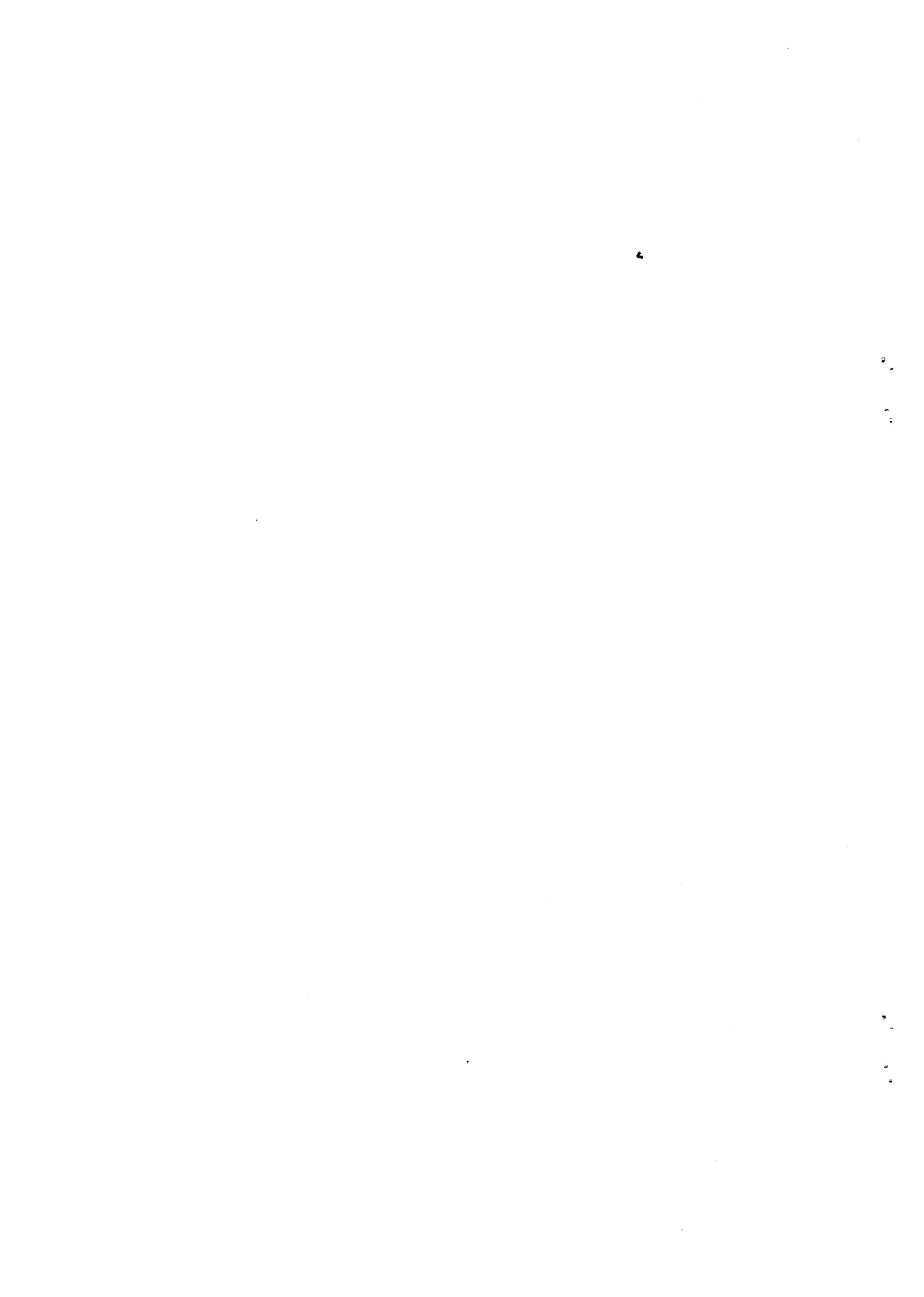
Les vendeurs déclarent qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles contenues dans le cahier des charges de l'ancien lotissement vis au paragraphe 11-1 ci-avant. L'acquéreur déclare bien connaître ces servitudes et dispense le notaire associé soussigné de les rapporter ici.

14.3 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Sans objet.

GG 86. dlq T.
B.D.

2



14.5 AVIS AU SYNDIC

Sans objet.

14.6 TRANSFORMATION DES LOCAUX

L'ACQUEREUR est informé de ce que l'affectation des locaux à un autre usage est possible :

- d'une autorisation de la Préfecture du département

Cette dernière autorisation peut être assortie du paiement d'une taxe calculée en fonction du nombre de mètres carrés transformés et de l'achat de locaux complémentaires

- de la délivrance d'un permis de construire ou du dépôt d'une déclaration préalable pouvant donner ouverture aux versement pour dépassement du plafond légal de densité et du coefficient d'occupation des sols.

15

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens présentement vendus appartiennent aux Consorts GOLDENSTEIN, par suite des faits et actes ci-après relatés :

I - Originellement les bien ci-dessus désignés appartenaient à Monsieur et Madame GOLDENSTEIN Haïm et dépendaient de la communauté de biens ayant existé entre eux, savoir :

1° Acquisition du 29 juillet 1949

* Le terrain par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite solidairement au nom et pour le compte de la communauté de :

Monsieur André Lucien BRUN, Garde Républicain, et Madame Suzanne Odette Marie Joséphe POITEVIN, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (7ème) 49, rue de Babylone,

Nés savoir :

Monsieur à PARIS (10ème) le 13 août 1916,

Madame à BEAUPREAU (Maine et Loire) le 25 mai 1922,

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean PINON, Notaire à ORSAY, le 29 juillet 1949.

GG BQ. clug II.

MD

R



Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante mille anciens francs payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de VERSAILLES le 15 septembre 1949, volume 2345 numéro 20.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

* Et les constructions, pour les avoir faites édifier vers l'année 1952, sans avoir laissé conférer de privilège d'architecte, d'ouvrier ou d'entrepreneur.

2°) Acquisition du 9 janvier 1954

Aux termes d'un acte reçu par Me Jean PINON, notaire à ORSAY, le 9 janvier 1954, Monsieur et Madame Haim GOLDENSTEIN avaient acquis de :

- Madame Marie Mauricette Hélène LIPMAN, sans profession, demeurant 1456 rue Main à WINNIPEG, Province de MANITOBA (Canada) épouse de Monsieur Tibérius MULLER,

L'immeuble dont la désignation suit :

Un terrain situé à ORSAY, lieudit "MONTDETOUR" d'une contenance de 417 m² et la moitié en façade de l'avenue de la Cure d'Air d'une contenance de 42 m², soit ensemble 459 m², le tout alors cadastré section E numéro 159p.

Ledit terrain représentant la totalité du lot numéro 27 du plan annexé à un acte d'attribution de lots, reçu par Me Georges PINON, notaire à ORSAY, les 30 juin, 1er, 6, 8, 15, 18, 24 et 26 juillet 1939, dont une expédition dudit partage a été transcrite au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 17 octobre 1939, volume 1668 numéro 12.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de CENT MILLE FRANCE de l'époque payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 4 février 1954, volume 2788 numéro 3.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

GG BQ. clg π.

BD

~



En outre il est ici fait observer que l'acquisition sus-énoncée du 29 juillet 1949 contenait :

Un terrain situé à ORSAY, lieudit "MONTDETOUR" d'une contenance de 417 m² et la moitié en façade de l'avenue de la Cure d'Air d'une contenance de 42 m², soit ensemble 459 m². Le tout alors cadastré section E numéro 159p.

Ledit terrain représentant la totalité du lot numéro 28 du plan annexé à un acte d'attribution de lots, reçu par Me Georges PINON, notaire à ORSAY, les 30 juin, 1er, 6, 8, 15, 18, 24 et 26 juillet 1939, dont une expédition dudit partage a été transcrite au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 17 octobre 1939, volume 1668 numéro 12.

II - Décès de Madame Sura FRAJLICH épouse Haïm GOLDENSTEIN

Madame Sura Rywka FRAJLICH, en son vivant Retraitée, demeurant à ORSAY (Essonne) 29, rue de la Cure d'Air, épouse de Monsieur Haïm GOLDENSTEIN,

Née à TOMASZOW (Pologne) le 10 octobre 1902,
Est décédée à ORSAY, 4, Place du Général Leclerc, le 18 mai 1989.

LAISSANT :

- Monsieur Haïm GOLDENSTEIN, Retraité, demeurant à ORSAY (Essonne) 29, avenue de la Cure d'Air,

Né à CHISINAN (Roumanie) le 7 janvier 1903,
De nationalité française.

Avec lequel elle était marié sans contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (11ème) le 17 septembre 1929.

Donataire de la toute propriété des biens meubles et immeubles dépendant de sa succession, aux termes d'un acte reçu par Me PINON, notaire sus-nommé, le 26 juillet 1957.

Usufruitier du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil ; lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la libéralité ci-dessus rapportée.

Et pour seuls héritiers :

1°) Monsieur Joseph GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,

GB BQ. CUG T.
BD
N

- 2°) Monsieur Michel GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 3°) Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 4°) Monsieur Roger GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 5°) et Monsieur Georges GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes.

SES CINQ FILS, seuls enfants issus de son union avec son époux survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me MEDIONI, Notaire à PARIS, le 18 mai 1990.

Etant ici précisé que Monsieur Haïm GOLDENSTEIN a déclaré vouloir opter pour la quotité disponible entre époux la plus large permise par la loi, soit la totalité en usufruit, suivant acte reçu par Me MEDIONI, le 14 juin 1990.

L'attestation immobilière établie après le décès de Madame GOLDENSTEIN, a été dressée par Me Alain MEDIONI, Notaire à PARIS, le 14 juin 1990, publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU, le 6 juillet 1990, volume 1990 P numéro 2883.

III - Décès de Monsieur Haïm GOLDENSTEIN

Monsieur Haïm GOLDENSTEIN, en son vivant Retraité, demeurant à ORSAY (Essonne) 29, avenue de la Cure d'Air, veuf non remarié de Madame Sura Rywka FRAJLICH,

Né à CHISINAN (Roumanie) le 7 janvier 1903,
Est décédé à PARIS (9ème) 58, rue de Douai où il se trouvait momentanément,
le 30 mai 1991.
De nationalité française.

LAISSANT pour recueillir sa succession :

- 1°) Monsieur Joseph GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 2°) Monsieur Michel GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 3°) Monsieur Gabriel GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 4°) Monsieur Roger GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes,
- 5°) et Monsieur Georges GOLDENSTEIN, vendeur aux présentes.

SES CINQ ENFANTS, issus de son union avec son épouse avec Madame Sura FRAJLICH, son conjoint prédécédé,

Héritiers pour la totalité ou divisément et chacun pour un cinquième.

GG 39. aug T.

B)

~



Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me Alain MEDIONI, Notaire à PARIS, le 22 septembre 1992.

L'attestation de propriété dressée après le décès de Monsieur Haïm GOLDENSTEIN, a été reçue par Me MEDIONI, notaire sus-nommé, de 

dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU avant ou en même temps que les présentes.

16 **POUVOIRS RELATIFS A LA PUBLICITE FONCIERE**

Tous pouvoirs sont donnés à l'un des clerks de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs, ou modificatifs des présentes, pour mettre celles ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et généralement faire le nécessaire.

17 **DROIT DE PREEMPTION DU TRESOR**

Les parties reconnaissent que le Notaire associé soussigné leur a donné connaissance des dispositions de l'article 668 du Code Général des Impôts, instituant au profit du Trésor un droit de préemption sur les immeubles et droits immobiliers dont le prix est estimé insuffisant, et expliqué les conséquences résultant à l'encontre tant de l'acquéreur que du vendeur de l'application éventuelle de ces dispositions fiscales.

18 **AFFIRMATION DE SINCERITE**

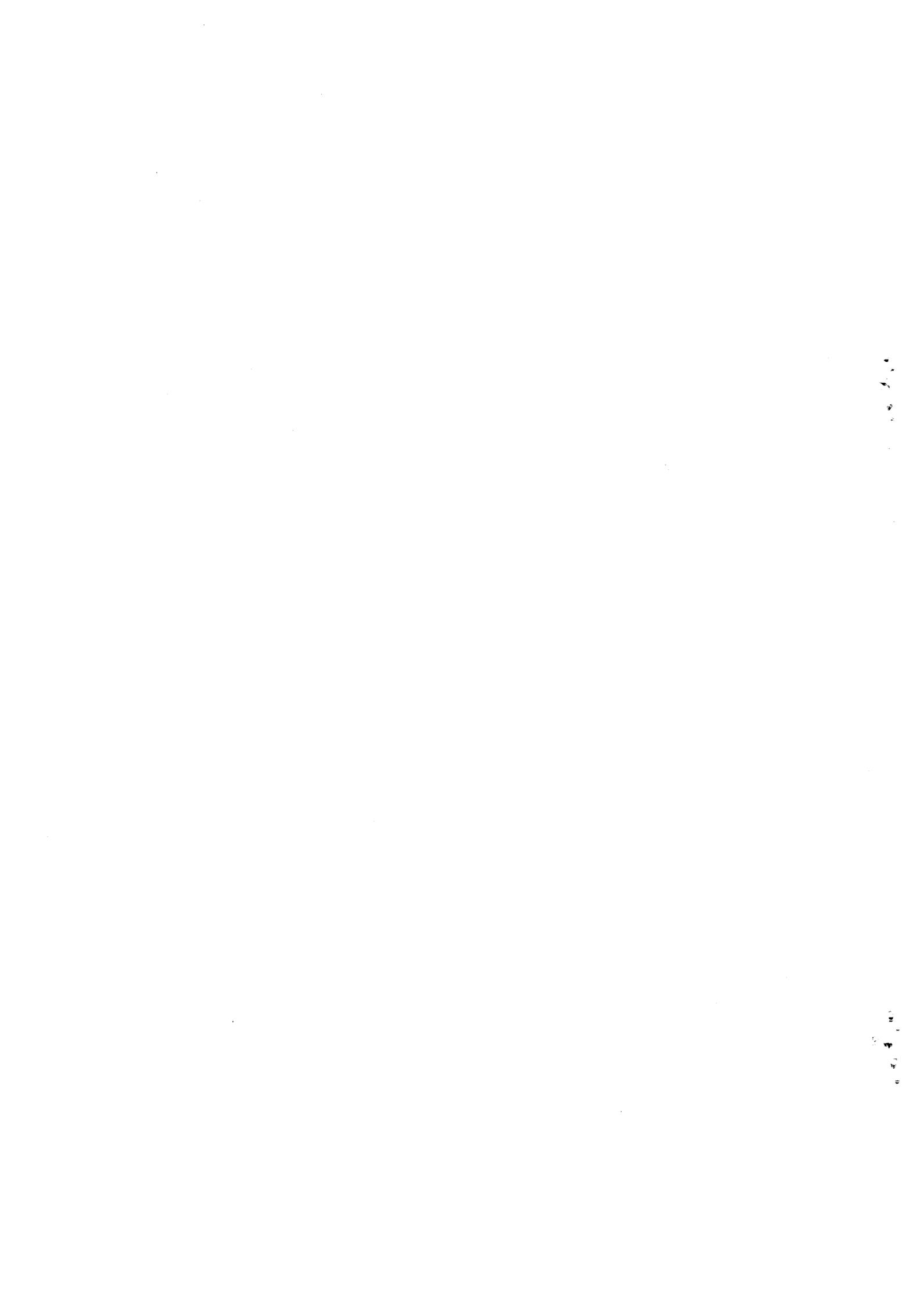
Les parties reconnaissent avoir été informées des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

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 exprime l'intégralité du prix convenu.

FIN DE LA DEUXIEME PARTIE

- DONT ACTE - établi sur *vingt trois* pages

Le présent acte contenant :

- 0 - barre dans les blancs : 0
- 0 - blanc rayé : 0
- 6 - ligne nulle : 6
- 0 - chiffres nul : 0
- 5 - mot nul : 5

Et lecture faite, les parties ont signé avec le notaire associé.

+ Renvoi de la pp. 6
Dix mille francs destinés à payer toute
la somme peut être due par la valeur
au titres des abonnements d'eau et électricité
jusqu'à preuve justificative du paiement.
Il pourra utiliser cette somme à payer
les organismes fournisseurs.

Renvoi de la pp. 7
devient par le fait de la vente
la propriété de l'acquéreur.

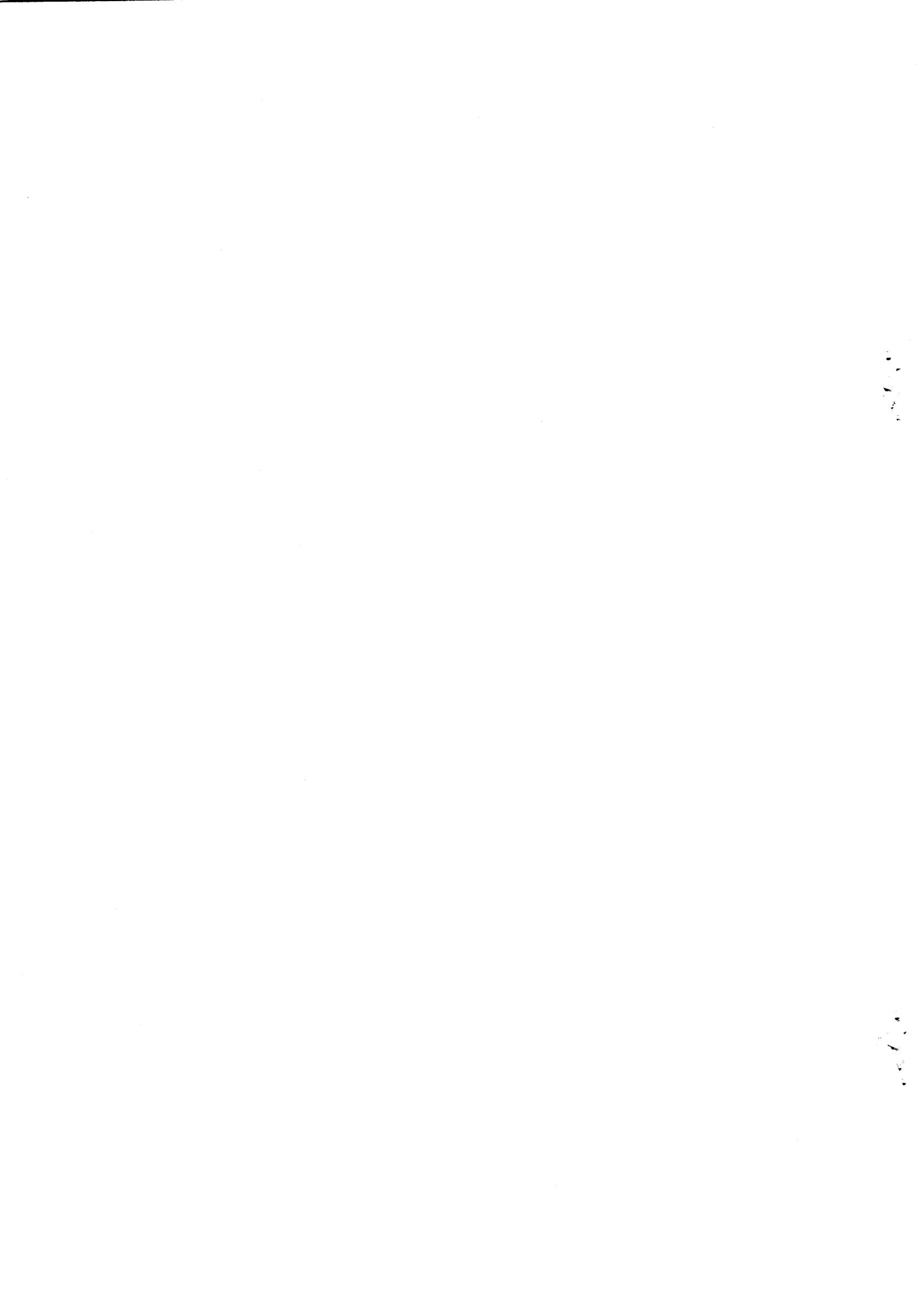
Goldst

Goldst

Goldst

B. Duville

[Signature]



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Reproduction Xérographique réalisée
sur machine Rank Xerox 3600 agréée par
arrêté du 18.4.68, conforme à la minute
établie sur 24 pages

contenant :

- 6 lignes nulles
- 5 mots nuls
- 2 renvois

