



LD le droit stricto sensu
Réseau d'avocats

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES
JEX IMMOBILIER
Audience d'adjudication sur surenchère du 24 juin 2026 à 10h00
RG N° 24/00050

**DIRE D'ANNEXION DE PIECES N°2 AU CAHIER
DES CONDITIONS DE VENTE**
devant Madame le Juge de l'Exécution immobilier
du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE

Au Greffe du JEX IMMOBILIER près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, et par devant Nous Greffier,

A COMPARU :

Maître Jean-Sébastien TESLER, Avocat postulant, Avocat associé de la SELARL AD LITEM JURIS, avocat au barreau de l'ESSONNE, demeurant 16 Place Jacques Brel à RIS-ORANGIS (31130)
(Tel : 01.69.06.21.44 – Email : pole3@adlitemjuris.fr) –
RPVA : 055456.teslerjean-sebastien@avocat-conseil.fr

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES
(Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilières@dpa-avocats.com),

LAQUELLE AU NOM DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

NOUS A EXPOSE QUE :

Elle poursuit la saisie immobilière des biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune d'**AUVERS SAINT GEORGES (91580), ESSONNE**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « Moulin de Vaux », sis 34 Chemin de Vaux cadastré à ladite commune :

- **Section AD numéro 166 pour une contenance de 22a 70ca**
- **Section AD numéro 169 pour une contenance de 94ca**
- **Section AD numéro 172 pour une contenance de 29a 92ca**
- **Section AD numéro 173 pour une contenance de 02a 35ca**
- **Section AD numéro 174 pour une contenance de 20a 00ca**
- **Section AD numéro 175 pour une contenance de 05a 95ca**
- **Section AD numéro 191 pour une contenance de 20a 00ca**

Lieudit « Usine de Vaux » (Moulin Harlé) pour une contenance totale de 01ha 01a 86ca, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

En un seul lot d'enchères :

Le LOT NUMERO DIX NEUF (19) :

Un **APPARTEMENT** de type T2 situé au 3^{ème} étage et portant le numéro 34 du plan, d'une superficie privative totale de 46.50 m², composé :

- D'un séjour, d'un coin cuisine, d'un dégagement, d'une chambre, d'une salle de bains, d'un WC ;

Et les 18/1.000èmes des parties communes générales.

Le LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (55) :

Un **PARKING** situé à l'extérieur, portant le numéro 16 du plan.

Et les 1/1.000èmes des parties communes générales.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à

, en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 05 décembre 2002 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE, dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de ETAMPES le 03 février 2003 sous les références volume 2003 P numéro 542.

**MISE A PRIX APRES SURENCHERE : 5 500,00 euros
(CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)**

Par les présentes, et pour l'information des éventuels oculateurs, l'exposante annexe au cahier des conditions de vente, pour en faire partie intégrante :

- Email de la société MOULIN DE VAUX à la SELARL HOR, commissaire de Justice du 21 mai 2026 ;
- Un acte de résiliation de bail du 03 avril 2025 ;
- Facture du 08 janvier 2024 (acquittée) ;
- Facture du 05 avril 2024 (impayée) ;
- Facture du 09 juillet 2024 (impayée) ;
- Facture du 10 octobre 2024 (impayée) ;
- Facture du 25 février 2025 (impayée).

Desquelles comparution et déclarations **Maître Jean-Sébastien TESLER**, Avocat, nous a demandé acte que nous lui avons concédé et elle a signé avec Nous, Greffier.

LE GREFFIER :

L'AVOCAT :

DPA AVOCATS - SAISIES IMMOBILIERES

De: Moulin-Vaux <moulin-vaux@orange.fr>
Envoyé: jeudi 21 mai 2026 08:58
À: chloe.jouseau@commissaire-justice.fr; moulin-vaux
Objet: Re: Re : Re: TR: TRES URGENT BQE REL.FONDS-2638050
Pièces jointes: Facture lover 2023 T3 -82,83 EUR.pdf; HUISSIER Facture payée loyer 2023 T4 753,52 EUR.pdf; FACTURE non payée loyer 2024 T1 209,93 EUR.pdf; FACTURE non payée loyer 2024 T2 744,17 EUR.pdf; FACTURE non payée loyer 2024 T3 672,30 EUR.pdf; FACTURE non payée loyer 2024 T4 547,86 EUR.pdf; RESILIATION JL SIGNEE_20260512_0001.pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Maître,

Vous trouverez ci-joints:

- les factures

- la résiliation amiable du bail commercial indiquant que les loyers antérieurs au 30/04/2025 seront réglés après la vente des locaux appartenant à la SAS Résidence de moulin de Vaux. A ce jour ils ne sont toujours pas vendus.

Les propriétaires associés de la SAS Résidence du moulin de Vaux ont été réglés jusqu'au 31/12/2024.

Bien cordialement,

A.Amadieu, président

envoyé : 12 mai 2026 à 10:58
de : Chloé JOUSEAU <chloe.jouseau@commissaire-justice.fr>
à : moulin-vaux@orange.fr
objet : Re : Re: TR: TRES URGENT BQE REL.FONDS-2638050

Bonjour,

Je vous informe que mon adresse e-mail évolue.

Merci de noter que l'adresse :
chloe.jouseau@huissier-justice.fr

devient désormais :
chloe.jouseau@commissaire-justice.fr

ACTE DE RESILIATION AMIABLE DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Monsieur et Madame

Ci-après dénommée « le Bailleur »,

D'une part,

ET :

La société « RESIDENCE DU MOULIN DE VAUX », société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est à SAINT-PAUL-LES-DAX (40990), rue de la Minoterie, numéro 271, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX sous le numéro 798 184 909,

Représentée par son Président, Monsieur Alain AMADIEU, né le 10 décembre 1951 à Paris, de nationalité française, domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après désignée « Le Preneur »

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

- I - EXPOSE -

Le Preneur est locataire de locaux destinés à l'activité d' « EXPLOITATION A CARACTERE PARA-HOTELIER D'UNE RESIDENCE SERVICE » qui lui ont été donnés à bail commercial par le Bailleur portant sur les locaux ci-après désignés :

- Lot numéro 34, appartement de type T2 de la copropriété de l'immeuble Résidence le Moulin de Vaux ainsi que du lot numéro 16, parking situé à l'extérieur.

Dépendant d'un immeuble sis à AUVERS SAINT-GEORGES (Essonne), chemin rural, numéro 34 (renuméroté 5), pour une durée de 9 ans ayant commencé à courir à compter du 1^{er} octobre 2013 pour finir le 30 septembre 2022, sans constitution de dépôt de garantie.

Ce bail est venu à expiration le 30 septembre 2022 et les parties soussignées sont convenues de son renouvellement pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir le 1^{er} Octobre 2022 pour se terminer le 30 Septembre 2031, à la volonté du Preneur seul qui pourra mettre fin audit bail renouvelé, tous les trois ans, à condition d'avoir avisé le Bailleur de son intention, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au moins six mois à l'avance.

Nonobstant ces dispositions les parties soussignées se sont rapprochées et sont convenues de mettre amiablement fin, par anticipation, au bail commercial qui les lie.



CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

- II – CONVENTION -

Article 1 – Résiliation et date d'effet

Les parties soussignées décident d'un commun accord de résilier amiablement et par anticipation le bail commercial conclu entre elles et ci-dessus rappelé et de fixer la date d'effet de cette résiliation au **30 AVRIL 2025**.

Article 2 – Restitution des locaux loués

La restitution des locaux loués par le Preneur au Bailleur se fera physiquement ou juridiquement selon la situation des locaux concernés mais en tout état de cause au 30 avril 2025 à minuit au plus tard.

La restitution s'opèrera physiquement par la remise des clés par le Preneur au Bailleur dès lors que les locaux seront libres de toute occupation.

Elle sera considérée comme s'étant opérée juridiquement, mais tout aussi effectivement dans le cas contraire.

Il est en effet expressément rappelé et le Bailleur s'en reconnaît parfaitement informé, que :

- L'activité du Preneur consiste à mettre les locaux à elle loués dans le cadre du bail commercial, à la disposition de résidents dans le cadre de contrats d'hébergement ;
- Depuis le début de l'année 2025, les nouveaux contrats d'hébergement consentis le sont pour une durée maximum d'un mois non renouvelable, mais qu'il existe encore des contrats d'hébergement conclus pour des périodes plus longues dont la durée vient à expiration postérieurement à la date d'effet de la résiliation du bail ;
- Que dans l'hypothèse où le ou les contrats d'hébergement afférents aux locaux loués par le Bailleur au Preneur, viendraient à expiration postérieurement à la date d'effet de la présente résiliation, c'est le Bailleur qui encaissera, à compter du 1^{er} mai 2025, les loyers prévus au contrat d'hébergement ;
- Que dans l'hypothèse où le ou les contrats d'hébergement seraient venus à expiration tandis que le ou les résidents se maintiendraient sans droit ni titre dans les lieux loués, c'est au Bailleur qu'il incombera d'en faire son affaire strictement personnelle ;
- Que le Bailleur fera dès lors son affaire strictement personnelle sans aucun recours à l'encontre du Preneur, qu'il déclare décharger de toute responsabilité encourue de ce chef :

- De l'encaissement à compter du 1^{er} mai 2025 des loyers et/ou des indemnités d'occupation dues par les résidents ou occupants sans droit ni titre,
- De l'expulsion de tout occupant sans droit ni titre et de toute procédure judiciaire y afférente, ce à ses frais et charges exclusifs,



- Qu'en tout état de cause, qu'ils lui soient restitués physiquement ou juridiquement, le Bailleur, qui s'y oblige expressément et déclare expressément décharger le Preneur de toute responsabilité de ce chef, reprendra les locaux loués en leur état à la date d'effet de la résiliation sans aucun recours quel qu'il soit à l'encontre du Preneur.

Il ne sera donc pas établi d'état des lieux.

Article 3 – Absence d'indemnité de résiliation

Il est expressément convenu que la résiliation amiable intervient sans aucune indemnité de part et d'autre.

Article 4 – Loyers dus par le Preneur au Bailleur antérieurement au 30 avril 2025

Il est également expressément convenu entre les parties que les loyers dus par le Preneur au Bailleur pour la période antérieure au 30 avril 2025 ne seront réglés par le Preneur au Bailleur qu'après la vente des appartements dont le Preneur est propriétaire dans la résidence et l'encaissement des prix de cession par le Preneur.

Article 5 – Assurance des locaux

L'assurance des lieux loués par le Preneur prendra fin le 30 avril 2025 à minuit.

Le Preneur, qui s'y oblige expressément, devra en conséquence souscrire à effet du 1^{er} mai 2025 00 heure 00, un contrat d'assurance garantissant les locaux restitués.

Article 6 – Charges de Copropriété

Nonobstant la date d'effet de la présente résiliation amiable de bail fixée au 30 avril 2025, le Bailleur supportera et paiera directement entre les mains du Syndic, l'intégralité des charges de copropriété afférentes à ses lots à compter du 1^{er} avril 2025.

Article 7 – Contrat de fourniture d'électricité

Il est expressément convenu le contrat de fourniture d'électricité afférent aux lieux restitués sera transféré au nom du Bailleur à effet du 1^{er} mai 2025.

Le Bailleur s'engage expressément à faire le nécessaire à cette fin.

Un relevé des compteurs devra être réalisé au 30 avril 2025.

Article 8 – Article L 143-2 alinéa 2 du Code de Commerce

Il résulte des dispositions de l'article L143-2 du Code de Commerce en son alinéa 2 que :

« La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles déclarés par eux dans leurs inscriptions. »

A ce titre le Preneur déclare qu'il n'existe aucun créancier inscrit sur le fonds de commerce de la SA RESIDENCE DU MOULIN DE VAUX.



Article 9 – Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties déclarent faire élection de domicile en leur domicile sus indiqué.

Il est en outre expressément convenu qu'en cas de litige quel qu'il soit afférent aux présentes, le Tribunal Judiciaire d'Evry sera seul compétent.

Fait à Saint Paul les Dax, en deux exemplaires originaux,

L'an deux mille vingt cinq et le trois avril

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

FACTURE T4 2023 - 1640

Date de facturation: 08.01.2024

Échéance: À la réception de la facture

SAS résidence du Moulin de Vaux
271 rue de la Minoterie
40990 Saint Paul les Dax

Description	Type de produit	Prix unitaire	TVA	Montant
Loyer lot 34	Biens	898,34 €	10,00 %	988,17 €
Provisions charges locatives non récupérables T1 2024	Biens	-225,00 €	0,00 %	-225,00 €
Appel de fonds travaux T1 2024	Biens	-19,00 €	0,00 %	-19,00 €
Total provisions charges non récup. du 2021/10/01 au 2022/09/30	Biens	720,00 €	0,00 %	720,00 €
Charges locatives non récup. du 2021/10/01 au 2022/09/30 dont TVA 79 €	Biens	-710,65 €	0,00 %	-710,65 €
Total HT				663,69 €
TVA 0,00 %				0,00 €
TVA 10,00 %				89,83 €
Total TTC				753,52 €

FACTURE T1 2024 - 1667

Date de facturation: 05.04.2024

Échéance: À la réception de la facture

Type d'opération: Livraison de biens

SAS résidence du Moulin de Vaux
271 rue de la Minoterie
40990 Saint Paul les Dax

Description	Prix unitaire	TVA	Montant
Loyer lot 34	898,34 €	10,00 %	988,17 €
Provisions charges locatives non récupérables T2 2024	-225,00 €	0,00 %	-225,00 €
Appel de fonds travaux T2 2024	-19,00 €	0,00 %	-19,00 €
Fourniture et pose de 2 radiateurs électriques	-445,20 €	20,00 %	-534,24 €
Total HT			209,14 €
TVA 0,00 %			0,00 €
TVA 10,00 %			89,83 €
TVA 20,00 %			-89,04 €
Total TTC			209,93 €

Facture E.N.R FA92335 2024/03/05

SAS résidence du Moulin de Vaux
271 rue de la Minoterie 40990 Saint Paul les Dax
Numéro de SIRET: 798184909

FACTURE T2 2024 - 1692

Date de facturation: 09.07.2024

Échéance: À la réception de la facture

Type d'opération: Livraison de biens

SAS résidence du Moulin de Vaux

271 rue de la Minoterie
40990 Saint Paul les Dax

Description	Prix unitaire	TVA	Montant
Loyer lot 34	898,34 €	10,00 %	988,17 €
Provisions charges locatives non récupérables T3 2024	-225,00 €	0,00 %	-225,00 €
Appel de fonds travaux T3 2024	-19,00 €	0,00 %	-19,00 €
Total HT			654,34 €
TVA 0,00 %			0,00 €
TVA 10,00 %			89,83 €
Total TTC			744,17 €

FACTURE T3 2024 - 1716

Date de facturation: 10.10.2024

Échéance: À la réception de la facture

Type d'opération: Livraison de biens

SAS résidence du Moulin de Vaux
271 rue de la Minoterie
40990 Saint Paul les Dax

Description	Prix unitaire	TVA	Montant
Loyer lot 34	898,34 €	10,00 %	988,17 €
Provisions charges locatives non récupérables T4 2024	-225,00 €	0,00 %	-225,00 €
Appel de fonds travaux T4 2024	-20,66 €	0,00 %	-20,66 €
Appel travaux ascenseur	-70,21 €	0,00 %	-70,21 €
Total HT			582,47 €
TVA 0,00 %			0,00 €
TVA 10,00 %			89,83 €
Total TTC			672,30 €

FACTURE T4 2024 - 1752

Date de facturation: 25.02.2025

Échéance: À la réception de la facture

Type d'opération: Livraison de biens

SAS résidence du Moulin de Vaux
271 rue de la Minoterie
40990 Saint Paul les Dax

Description	Prix unitaire	TVA	Montant
Loyer lot 34	898,34 €	10,00 %	988,17 €
Provisions charges locatives non récupérables T1 2025	-250,00 €	0,00 %	-250,00 €
Appel de fonds travaux T1 2025	-20,66 €	0,00 %	-20,66 €
Total provisions charges non récup. du 2022/10/01 au 2023/09/30	840,00 €	0,00 %	840,00 €
Charges locatives non récup. du 2022/10/01 au 2023/09/30 dont TVA 114.92 €	-939,44 €	0,00 %	-939,44 €
Réfection habillage cabine ascenseur	-70,21 €	0,00 %	-70,21 €
Total HT			458,03 €
TVA 0,00 %			0,00 €
TVA 10,00 %			89,83 €
TVA totale			89,83 €
Total TTC			547,86 €