
CAHIER DES CHARGES

DE LA VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES DES VALEURS MOBILIERES ET DROITS D'ASSOCIE DE LA SCI KMRS

**Société civile immobilière au capital social 1.000 euros
Siege social : 55 avenue Paul Vaillant-Couturier - 95140 GARGES-LES-GONESSE
RCS PONTOISE 532 967 189**

**Appartenant à Monsieur Mahmoud HADJAF
Soit 90 parts sociales sur les 100 parts sociales de la société
Mise à Prix : 80.000 euros
Consignation pour enchérir : 20.000 euros**



LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS RECUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU MANDATAIRE JUDICIAIRE OU DU COMMISSAIRE DE JUSTICE PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI SONT FOURNIS

TOUT ENCHERISSEUR EST EXPRESSEMENT REPUTE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DU CAHIER DES CHARGES ET DE L'INTEGRALITE DE SES ANNEXES

Le présent cahier des charges a pour objet de déterminer les conditions de la vente aux enchères publiques des parts sociales de la société KMRS, société civile immobilière au capital de 1.000€, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 532 967 189, appartenant à Monsieur Mahmoud HADJAF, né le 16/10/1954 à IFIGHA, demeurant 144 Avenue Jean Jaurès - 75019 PARIS, débiteur suivant décompte arrêté au 21 juillet 2026, de la somme de 42.938,07 euros, sauf à parfaire au titre des intérêts et frais postérieurs, en vertu d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ("Le créancier d'un associé peut, s'il est muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, saisir les parts sociales que détient son débiteur et les faire vendre (C. exécution art. L 231-1).")

Nous soussignés la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement dénommée SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), commissaire de justice près la Cour d'Appel de Paris, y demeurant, 25, rue Le Peletier – 75009 PARIS, avons dressé le présent cahier des charges contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente aux enchères publiques des parts sociales de la société KMRS.

A la requête poursuite et diligence de Madame Myriam BELLICHA, élisant domicile à l'étude de la SCP TEBOUL & ASSOCIES 25 bis avenue Pierre Grenier – 92100 BOULOGNE BILLANCOURT.

DESIGNATION DE LA SOCIETE KMRS

Conformément aux dispositions de l'article R.233-6 du Code des procédures civiles d'exécution, les documents utiles à l'appréciation de la consistance et de la valeur des droits mis en vente peuvent être consultés à l'étude de la SCP LIBERT HARA SEJOURNANT.

Les pièces consultables comprennent notamment :

- L'extrait K-bis de la SCI KMRS ;
- L'état des inscriptions de privilèges et hypothèques ;
- Les statuts de la SCI KMRS.

La société KMRS est une société civile immobilière au capital social de 1.000 euros dont le siège social est situé 55 avenue Paul Vaillant-Couturier - 95140 GARGES-LES-GONESSE immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 532 967 189.

Le capital social d'un montant de 1.000 euros est divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 10,00 euros chacune.

Aux termes des statuts, les parts sociales sont attribuées comme suit :

Monsieur Mahmoud HADJAF : 90 parts sociales,
Madame Khoukha BELKALEM : 10 parts sociales

Soit un total de 100 parts sociales

L'activité de la société KMRS est : l'acquisition, la gestion, la location, l'administration et la disposition de tout bien immobilier dont elle pourrait devenir propriétaire dans la suite, par voie d'acquisition, d'échange, d'apport ou autrement.

STATUTS DE LA SOCIETE

Les statuts de la SCI, à jour lors de la saisie, sont joints en annexe au présent cahier des charges, conformément à l'article R 233-6 du Code des procédures civiles d'exécution (*"Le cahier des charges établi en vue de la vente doit comporter, outre le rappel de la procédure antérieure, les statuts de la société et tout document nécessaire à l'appréciation de la consistance et de la valeur des parts sociales mises en vente"* (art. R 233-6, al. 1 à 3))

L'article 12 des statuts de la SCI KMRS prévoit :

Article 12 - MUTATION ENTRE VIFS :

Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

Les parts sont librement cessibles entre associés elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la gérance.

A l'effet d'obtenir ce consentement l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à la société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement au refus d'agrément, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil et celles du présent article. Les associés disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs et si plusieurs prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables

- aux mutations entre vifs à titre gratuit ,
- aux échanges ,
- aux apports en société ,
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés ,
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

L'adjudicataire ne sera propriétaire des parts sociales mises en vente qu'après avoir rempli les conditions de la clause d'agrément et à défaut de préemption par les associés.

DESIGNATION DES VALEURS MOBILIERES

Les biens mis en vente consistent en la totalité des parts sociales appartenant à Monsieur Mahmoud HADJAF, soit 90 parts numérotées de 1 à 90, chacune entièrement souscrite, libérée et attribuée au requis, au sein de la SCI KMRS au capital de 1.000 euros.

Conformément aux dispositions de l'article R.233-6 du Code des procédures civiles d'exécution, les documents utiles à l'appréciation de la consistance et de la valeur des droits mis en vente peuvent être consultés à l'étude de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement dénommée SCP LIBERT HARA SEJOURNANT).

Les pièces consultables, jointes en annexe au présent cahier des charges, comprennent notamment :

- L'extrait K-bis de la SCI KMRS ;
- L'état des inscriptions de privilèges et hypothèques ;
- Les statuts de la SCI KMRS ;

PROCEDURE ANTERIEURE

Par jugement du Tribunal Judiciaire de PARIS en date du 22 novembre 2022, le Tribunal a :

- **CONDAMNE** Monsieur Mahmoud HADJAF à verser à Madame Myriam BELLICHA 28.000 € en remboursement de la reconnaissance de dette du 21 décembre 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 12 octobre 2019 ;
- **DEBOUTE** Madame Myriam BELLICHA du surplus de ses demandes ;
- **DEBOUTE** Monsieur Mahmoud HADJAF de ses plus amples demandes ;
- **CONDAMNE** Monsieur Mahmoud HADJAF au paiement d'une somme de 3.000 € à Madame Myriam BELLICHA, en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- **CONDAMNE** Monsieur Mahmoud HADJAF aux dépens ;
- **RAPPELLE** que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Ce jugement a été signifié par la SCP TEBOUL et ASSOCIES, commissaire de justice le 19 janvier 2023.

Par acte du 14 décembre 2024 signifié par la SCP TEBOUL et ASSOCIES, Commissaires de justice associés à BOULOGNE-BILLANCOURT, Madame Myriam BELLICHA a fait procéder entre les mains de la SCI KMRS à la saisie des droits d'associés appartenant à Monsieur Mahmoud HADJAF.

La SCP TEBOUL et ASSOCIES, commissaire de justice associés à BOULOGNE-BILLANCOURT, a valablement dénoncé ce procès-verbal de saisie à Monsieur Mahmoud HADJAF par acte du 23 décembre 2024.

La SCP TEBOUL et ASSOCIES, commissaire de justice associés à BOULOGNE-BILLANCOURT, a dressé le décompte de la dette de Monsieur Mahmoud HADJAF d'un montant de 42 938,07 euros au 21 juillet 2026.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur Mahmoud HADJAF est propriétaire des 90 parts sociales de la SCI KMRS mises en vente pour les avoirs souscrites à la constitution de la société conformément aux termes de l'article 6 et 7 des statuts constitutifs de la société civile immobilière KMRS en date du 31 mai 2011.

MISE A PRIX - CONSIGNATION

Les 90 parts sociales précitées seront mises en vente sur la mise à prix de 80.000 euros (QUATRE-VINGT MILLE EUROS).

Pour être admis à enchérir, tout intéressé devra préalablement consigner entre les mains de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME, Commissaire de justice près la Cour d'appel de Paris, demeurant au 25, rue Le Peletier – 75009 PARIS, une somme de 20.000,00 euros (VINGT MILLE EUROS), sous forme de chèque de banque établi à l'ordre de ladite étude.

Ce chèque sera encaissé par la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME, Commissaire de justice, sur son compte spécialement affecté à cette procédure, dans l'hypothèse où le tireur serait déclaré adjudicataire. À défaut, ledit chèque sera restitué sans délai.

LIEU ET JOUR DE L'ADJUDICATION :

L'adjudication aura lieu par notre Ministère le 19 novembre 2026 à 14h30 en notre étude sise 25, rue Le Peletier – 75009 PARIS.

La vente sera également retransmise sur la plateforme de ventes aux enchères INTERENCHERES (www.interencheres.com).

Pour participer à la vente via la plateforme nous invitons les intéressés à s'inscrire préalablement sur la plateforme.

SIGNIFICATION A ETE FAITE A :

Signification du cahier des charges et de la date de vente est faite à la SCI KMRS, 55 Avenue Paul Vaillant Couturier 95140 GARGES LES GONESSE, qui en informe les associés ;

Signification du cahier des charges et de la date de vente est faite à Monsieur Mahmoud HADJAF, demeurant 144 Avenue Jean Jaurès - 75019 PARIS.

CONDITIONS DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

L'adjudicataire ne sera propriétaire des droits d'associés mis en vente qu'après avoir rempli les conditions de la clause d'agrément et à défaut de préemption par les associés.

L'adjudicataire sera subrogé activement et passivement dans tous les droits et obligations attachés aux parts sociales vendues à compter du transfert de propriété. De même, il n'aura droit qu'aux dividendes mis en distribution après l'entrée en jouissance.

Le seul fait d'enchérir emportera reconnaissance par l'adjudicataire qu'il a pris connaissance de l'intégralité des clauses et conditions du présent cahier des charges et qu'il s'oblige à les respecter.

L'adjudicataire devra faire siennes les suites à donner pour tout ce qui concerne les droits acquis, le rôle du Commissaire de Justice étant terminé sitôt l'adjudication prononcée.

FRAIS ET TAXES

L'adjudicataire devra acquitter en sus du prix d'adjudication :

- Les frais préalables à la vente qui seront portés au procès-verbal,
- Les frais de logistiques liés à la bonne réalisation de la vente,
- Les frais légaux d'adjudication en sus des enchères soit 11,90 % H.T. soit 14,28 % TTC (dont TVA 20 %)
- Les frais post-vente qui seront communiqués dès qu'ils seront connus.

Il est rappelé que lors de l'enregistrement de l'acte de cession auprès du Service des impôts des entreprises, des droits vont devoir être acquittés par l'acquéreur. S'agissant de la cession de parts sociales d'une SCI, les droits sont fixés à 5 % du prix de cession avec un montant minimum de 25 €.

Le Règlement de tous ces frais aura lieu immédiatement dès le prononcé de l'adjudication.

FORMALITES APRES L'ADJUDICATION

L'adjudicataire est tenu des obligations relatives au contrôle des concentrations par les autorités nationales et européennes et tenu de requérir des organes sociaux les consultations éventuelles du comité d'entreprise compétent.

CONDITIONS DE PAIEMENT DU PRIX DE L'ADJUDICATION

L'adjudicataire sera tenu de régler, comptant et immédiatement après le prononcé de l'adjudication, le montant de celle-ci ainsi que l'intégralité des frais, charges et accessoires y afférents, à peine de revente sur folle enchère.

Le paiement devra être effectué entre les mains de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), Commissaires de Justice.

Dès le prononcé de l'adjudication, l'adjudicataire remettra un chèque d'un montant équivalent au prix de l'adjudication, ainsi que l'intégralité des frais, charges et accessoires y afférents sous déduction du dépôt de garantie de 20 000 € (VINGT MILLE EUROS) remis préalablement à la vente.

Ce chèque devra être remplacé, dans un délai maximum de quinze (15) jours, par un chèque de banque ou un virement bancaire libellé à l'ordre de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), sauf autorisation expresse de l'officier vendeur accordant un délai supplémentaire.

À défaut de paiement dans les délais impartis, des intérêts de retard au taux contractuel de dix pour cent (10 %) l'an seront appliqués de plein droit, sans mise en demeure préalable, sur le montant total du bordereau d'adjudication, jusqu'au paiement intégral ou jusqu'à la revente sur folle enchère.

La décision de procéder à une revente sur folle enchère relèvera de la seule appréciation discrétionnaire de l'officier vendeur et du créancier poursuivant.

En cas de non-paiement intégral dans les conditions précitées, le dépôt de garantie de 20 000 €, remis préalablement à la vente par l'adjudicataire, restera acquis à titre d'indemnisation forfaitaire à la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), à valoir sur les frais de procédure et honoraires engagés.

SOLIDARITE DES CO-ADJUDICATAIRES

En cas d'adjudication au profit de plusieurs personnes (physiques ou morales), ces dernières seront réputées adjudicataires solidaires.

À ce titre, elles seront tenues solidairement et indivisiblement au paiement du prix d'adjudication, des frais, droits, charges et accessoires afférents à la vente, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des obligations résultant des présentes.

Chacune d'elles pourra être poursuivie pour le tout, sans qu'elle puisse opposer le bénéfice de division ou de discussion.

REVENTE SUR FOLLE ENCHERE

À défaut de paiement intégral du prix d'adjudication et des frais dans les délais et conditions prévus, la vente pourra être résolue de plein droit et une nouvelle vente par folle enchère pourra être ordonnée à la diligence du créancier poursuivant ou de l'officier vendeur, sans qu'une mise en demeure préalable ne soit requise.

La revente sur folle enchère interviendra aux risques et périls de l'adjudicataire défaillant, lequel restera tenu de la différence de prix, si le bien est adjugé à un prix inférieur, ainsi que de tous frais et dépens supplémentaires occasionnés par cette revente.

En cas de co-adjudication, les co-adjudicataires seront tenus solidairement au paiement de cette différence de prix, ainsi qu'aux frais accessoires.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra prétendre au remboursement, ni à l'encontre du nouvel adjudicataire, ni à l'encontre du vendeur, des frais de poursuite de vente ou des frais d'enregistrement, lesquels resteront définitivement acquis au vendeur à titre de dommages et intérêts. Ces frais profiteront au nouvel adjudicataire, qui ne sera tenu, en conséquence, ni de les acquitter, ni d'en tenir compte envers quiconque.

Le nouvel adjudicataire sur folle enchère ne pourra entrer en jouissance du bien qu'après avoir satisfait à l'ensemble des conditions immédiatement exigibles de son adjudication, nonobstant le paiement intégral du prix. Les intérêts afférents aux sommes éventuellement demeurant dues courront à compter du jour de son entrée en jouissance. Le vendeur ou ses créanciers pourront exercer un recours contre le fol enchérisseur pour les intérêts échus antérieurement.

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

L'adjudication porte sur des valeurs mobilières (actions, parts sociales, obligations, etc.) cédées en l'état, sans aucune garantie de la part du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant, notamment aucune garantie de passif, d'actif net, de situation financière, ni de résultat d'exploitation de la société émettrice ou des sociétés concernées.

En conséquence, l'adjudicataire reconnaît expressément acquérir les titres à ses risques et périls, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant, de leurs représentants ou ayants droit, au titre de tout passif social, dettes, charges, engagements, litiges, redressements fiscaux ou sociaux, ou tout autre élément affectant la valeur ou la consistance des titres ou de la société.

Aucun ajustement de prix ou indemnisation ne pourra être exigé(e) postérieurement à l'adjudication, quelle que soit la nature ou l'origine du passif découvert. L'adjudicataire déclare avoir été mis en mesure d'examiner, avant l'audience d'adjudication, toute information utile relative à la situation juridique, financière, comptable et fiscale de la société.

Il n'a pas été porté à la connaissance de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), d'autres droits que des tiers pourraient faire valoir et qui s'imposeraient à l'acquéreur.

LITIGE

Une copie du présent cahier des charges est signifiée à la SCI KMRS qui en informe les associés.

Tout intéressé peut formuler auprès de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), Commissaire de Justice, des observations sur le contenu du cahier des charges.

Le Juge de l'Exécution sera compétent pour connaître des difficultés relatives à l'exécution forcée, en ce compris les conditions de l'adjudication. Le juge territorialement compétent sera au choix du demandeur, celui où demeure le débiteur ou celui du lieu de l'adjudication.

REGLEMENT DE LA DETTE DUE AVANT LA VENTE

En application des règles de procédure civile d'exécution, tout règlement intervenant en vue d'éviter la vente ne pourra produire effet que dans les conditions strictement définies ci-après :

Le paiement de la dette par le débiteur ou tout tiers n'aura d'effet suspensif sur la vente qu'à la condition :

1. Qu'il soit intégral, incluant :

- le principal,
- les intérêts échus jusqu'au jour du paiement,

- les frais de justice liquidés,
- les frais taxés du Commissaire de Justice ou de l'Opérateur de Ventes,
- ainsi que tous les frais de poursuites engagés.

2. **Qu'il intervienne au plus tard 24 heures avant la date fixée pour la vente.**

3. **Qu'il soit effectué entre les mains de la SCP LAURENT HARA et ISABELLE SALOME (anciennement SCP LIBERT HARA SEJOURNANT), exclusivement par :**

- **virement bancaire irrévocable** crédité sur le compte « affecté » de l'office,
- **ou chèque de banque** certifié et remis avec valeur au plus tard 24 heures avant la vente.

À défaut de respect intégral de ces conditions, la vente aura lieu comme prévu, sans que le débiteur ne puisse invoquer un commencement de règlement pour en obtenir le report ou l'annulation.

REMISE DES TITRES :

Après l'entière exécution des clauses et conditions immédiates exigibles de l'adjudication, il sera remis à l'adjudicataire un certificat constatant son achat et une copie certifiée conforme des présentes au procès-verbal.

TVA CONCERNANT LA VENTE DES VALEURS MOBILIERES

La présente vente porte exclusivement sur des valeurs mobilières au sens de l'article L. 211-1 du Code monétaire et financier, lesquelles sont exonérées de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) en vertu de l'article 261 C, 1° du Code général des impôts.

En conséquence, aucune TVA ne sera due sur le prix d'adjudication des titres.

Toutefois, les honoraires, frais de vente, frais de dossier ou autres frais accessoires perçus par le Commissaire de justice au titre de l'organisation de la vente seront assujettis à la TVA au taux en vigueur (actuellement 20 %) et resteront à la charge de l'adjudicataire ou du vendeur, selon les stipulations particulières de la vente.

LISTE DES ANNEXES

- Statuts de la SCI KMRS
- Extrait K-bis de la SCI KMRS
- État des inscriptions de privilèges et hypothèques
- Jugement et sa signification
- Procès-verbal de saisie des droits d'associé
- Procès-verbal de dénonciation au débiteur d'un procès-verbal de saisie des droits d'associés
- Certificat de non-contestation
- Décompte actualisé

MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES :

Le présent cahier des charges pourra être modifié, s'il y a lieu, jusqu'au moment de l'adjudication.

Ces modifications seront mentionnées avant la mise aux enchères et dans le procès-verbal d'adjudication

DONT ACTE fait à PARIS le 18 août 2026.