

Extraits du CAHIER DES CHARGES du 30 août 2024

Désignation des biens et droits immobiliers à vendre :

(I)

Une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-9209 Diekirch, 11 D'Baach aus, le tout inscrit au cadastre comme suit :

Commune de Diekirch, section A de Diekirch

Numéro **3020/8309**, lieu-dit « D'Baach aus », place (occupée), bâtiment à habitation, construction légère, contenant 04 ares 36 centiares.

(II)

Un terrain, sis à L-7415 Brouch, 64B route d'Arlon, le tout inscrit au cadastre comme suit :

Commune de Helperknapp, ancienne commune de Boevange-sur-Attert, section BC de Brouch

Numéro **1084/3779**, lieu-dit « Route d'Arlon », contenant 06 ares 74 centiares.

tels que ces immeubles existent et se comportent, avec tous immeubles par destination et tous droits quelconques pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Clauses et conditions de la vente publique des éléments immobiliers appartenant à la société à responsabilité limitée « TRINITY PROMOTIONS S. à r. l. », sous réserve des modifications et ajoutés dûment approuvées et figurant au procès-verbal d'adjudication :

Article 1.- Les immeubles sont vendus tels et ainsi qu'ils appartiennent à la faillite et tel qu'ils se contiennent et se comportent à ce jour, avec toutes leurs appartenances et dépendances, ainsi qu'avec toutes les servitudes légales ou conventionnelles, actives ou passives, occultes ou apparentes, continues ou discontinues, déclarées ou non déclarées pouvant y être attachées, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les

unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans aucune intervention du curateur et de la masse faillie, ni recours contre eux.

Plus particulièrement, la partie venderesse vend les immeubles dans l'état, sans garantie quant au point de savoir s'ils ont été construits sous autorisation de construire ou en conformité avec les autorisations administratives notamment les autorisations de construire.

L'adjudicataire prend à sa charge les risques inhérents à un tel état des choses, à une éventuelle obligation de remise en conformité avec de quelconques autorisations administratives plus spécialement l'autorisation de construire, le tout sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix, et sans recours contre la partie requérante et sans aucune intervention de cette dernière ou du curateur.

Sauf convention contraire, la mitoyenneté des murs de clôture et des autres clôtures, pour autant que mitoyenneté il y ait, est comprise dans la vente.

La partie requérante, agissant ès-qualité, déclare qu'elle n'a personnellement créé aucune **servitude** et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe une à charge des immeubles prédésignés, à l'exception de celle constituée au prédit acte de vente du 16 novembre 2020, grevant le terrain à Brouch, en faveur du terrain adjacent appartenant à la société anonyme « LA VIEILLOTTE S.A. », ayant son siège social à L-7410 Brouch, 1 rue du Village, ledit immeuble portant le numéro cadastral 994/2978, lieu-dit « Brouch », pré, contenant 92 ares 40 centiares, et formulée comme suit :

« CONVENTION »

La société à responsabilité limitée « TRINITY PROMOTIONS S. à r. l. », stipulant tant pour elle-même que pour ses ayants-droits et ayants-cause, universels et particuliers, accord à titre gratuit à la société anonyme « LA VIEILLOTTE S.A. », ce acceptant :

- *Le droit de maintenir les clôtures et leurs remplacements éventuels à leurs emplacements actuels ;*
- *Le droit de maintenir à une distance moindre que la distance légale trois arbres à haute tige et une haie de hêtres et leurs remplacements éventuels.*

Cette autorisation est accordée par la société à responsabilité limitée « TRINITY PROMOTIONS S. à r. l. » à titre de servitude gratuite, perpétuelle et irrévocable à charge de ses immeubles préindiqués et au profit de la société anonyme « LA VIEILLOTTE S.A. », préindiquée.

Elle profitera à tous les tiers détenteurs de la propriété appartenant actuellement à la société anonyme « LA VIEILLOTTE S.A. », de même qu'elle devra être respectée par tous les tiers détenteurs de la propriété appartenant actuellement à la société à responsabilité limitée « TRINITY PROMOTIONS S. à r. l. ».

Article 2.- Il n'y aura de la part du vendeur respectivement du curateur ni garantie, ni répétition, soit contre les troubles et l'éviction soit plus particulièrement contre les recours des voisins, soit pour raison de vices ou dégradations quelconques, même cachés, soit pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence de contenance ; une telle différence, excédât-elle même un vingtième, serait au profit ou à la perte de l'adjudicataire.

L'adjudicataire prend les immeubles à ses risques et périls, dans l'état dans lesquels ils se trouvent et se comportent, en déclarant les connaître pour en avoir pris préalablement inspection, sans recours contre le vendeur ou le curateur.

La maison est vendue avec tous biens meubles par destination qui s'y trouveront le jour de l'adjudication.

L'adjudicataire prend ces biens meubles à ses risques et périls, dans l'état dans lesquels ils se trouvent et se comportent, sans aucune garantie de leur état d'usure, mauvaise qualité, détérioration et autres causes, ni pour vices rédhibitoires ou cachés lesquels seront aux risques et périls de l'adjudicataire, lequel déclare les connaître pour en avoir pris préalablement inspection, sans recours contre le vendeur ou le curateur.

Le requérant n'entend céder que les biens tels qu'ils existent actuellement, avec les droits et obligations qui y sont attachés, sans rien de plus, et il n'entend donner à personne plus de droits qu'il n'en serait justifié par titres authentiques transcrits et non prescrits.

Article 3.- Les stipulations des articles 1 et 2 ne sont pas des clauses de style, mais des conditions formelles et essentielles de l'adjudication.

Article 4.- Les immeubles seront vendus pour quittes et libres de toutes dettes ou charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques et de droits de résolution dans le chef du vendeur ou de son auteur en ce sens que le prix de vente étant délégué aux créanciers inscrits, l'adjudication aura pour effet de transformer le droit des créanciers inscrits en un droit de privilège sur le prix.

L'adjudicataire ne pourra différer ou refuser le paiement du prix de vente en vertu de l'article 1653 du code civil.

Le prix de vente délégué aux créanciers sera payé entre leurs mains dès qu'ils seront utilement colloqués dans un ordre consensuel, amiable ou judiciaire.

Article 5.- L'entrée en jouissance aura lieu dès le jour où l'adjudication sera devenue définitive, sauf stipulation contraire, à condition toutefois qu'à ce jour l'intégralité du prix d'adjudication, du forfait et de la surtaxe communale éventuellement réduite soit payée, intérêts compris.

À défaut, l'entrée en jouissance n'aura lieu que le jour du paiement intégral du prix d'adjudication, du forfait et de la surtaxe communale éventuellement réduite, intérêts compris.

L'adjudicataire supportera à partir de l'entrée en jouissance toutes impositions et contributions concernant les immeubles vendus.

Il sera tenu de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et sera subrogé dans les droits de la faillite contre les locataires ou fermiers.

Article 6.- Deux ou plusieurs adjudicataires des mêmes immeubles seront tenus solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

Il en sera de même pour l'adjudicataire et la personne pour laquelle il déclare acquérir.

Celui qui acquerra pour un tiers, pour lequel il se porte fort, sera considéré lui-même comme adjudicataire au cas où le tiers n'accepterait pas.

Les adjudicataires, cautions, commands et porte-forts seront tenus solidairement de toutes les obligations de la vente, lesquelles sont de plus indivisibles à l'égard de leurs héritiers et ayants-cause.

Article 7.- Tout adjudicataire ou enchérisseur devra fournir à la demande du notaire, soit au moment des enchères, soit à tout autre moment, bonne et solvable caution ou d'autres garanties estimées suffisantes. La caution sera tenue solidairement et indivisiblement, de même que ses héritiers, avec l'adjudicataire de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

Le prononcé d'adjudication sera considéré comme non avenue si l'adjudicataire ne fournit pas la caution ou la garantie demandées au plus tard au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication.

Dans ce cas, la mise du dernier enchérisseur précédent sera considérée comme valable sous les mêmes conditions.

Article 8.- Le prix d'adjudication est payable en deux termes égaux :

- une moitié dans le mois et le deuxième et dernier terme dans les deux mois prenant cours à partir du jour où l'adjudication est devenue définitive.

Elles produiront intérêts de retard au taux de huit (8%) pour cent l'an à partir de l'écoulement des prédicts délais de paiement, jusqu'à solde.

L'adjudicataire sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du bénéfice des prédicts termes et le prix sera exigible immédiatement dans son intégralité en principal et accessoires :

(a) S'il ne remplit pas l'une ou l'autre condition des présentes, et notamment s'il est en retard d'un seul paiement ;

(b) Si, de ce requis après la signature du procès-verbal d'adjudication, il ne fournit pas bonne et solvable caution ou d'autres garanties estimées suffisantes dans un délai de huit jours ;

(c) Si ses biens meubles ou immeubles sont aliénés, saisis, mis en vente ou partagés ;

(d) S'il vendait tout ou partie des immeubles lui adjudgés avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication ;

(e) Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du code civil.

Article 9.- Dans le mois du jour où l'adjudication est devenue définitive, l'adjudicataire paiera en sus du prix principal **quatorze pour cent (14 %)** de ce prix. Moyennant ce forfait, le vendeur restera chargé des frais de la vente.

Le forfait subira une réduction correspondant à un éventuel bénéfice fiscal alloué à l'adjudicataire. L'adjudicataire devra les intérêts du forfait au taux de huit (8%) pour cent l'an à partir de l'écoulement du prédelai de paiement, jusqu'à solde.

En cas de surenchère, le pourcentage à payer par l'adjudicataire et ci-dessus fixé à 14%, sera majoré de deux (2%) pour cent.

L'excédent éventuel du forfait stipulé pour frais au-delà des frais taxés reviendra à la masse faillie.

Au cas où ce forfait ne suffirait pas pour couvrir les frais taxés, la masse faillie est tenue de prendre à sa charge la différence qui sera prélevée sur le prix d'adjudication.

L'état des frais sera soumis à la taxe du juge-commissaire.

Remarque : Par dérogation aux articles 2 et 3 du règlement grand-ducal du 18 juillet 2003 portant révision du tarif des honoraires des curateurs en matière de faillite, en application de l'article 4 dudit règlement grand-ducal, les ventes d'immeubles grevés d'hypothèques ou de privilèges immobiliers réalisés à l'intervention du curateur donnent droit à des honoraires distincts à charge des créanciers concernés et dans la mesure de leurs droits.

Article 10.- Tous les paiements se feront, sans compensation ou déduction en l'étude et contre les quittances du notaire instrumentaire, receveur à ce constitué, chargé d'en opérer le recouvrement par toutes les voies de droit, avec pouvoir de renoncer au privilège du vendeur et à

l'action résolutoire, d'en donner mainlevée avant ou après paiement et d'en donner bonne et valable quittance avec ou sans subrogation.

Article 11.- Faute par l'adjudicataire de satisfaire aux conditions de la vente et notamment de payer les prix, frais et accessoires, aux époques et de la manière précitées, le curateur pourra, sans préjudice de son droit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies de droit, soit demander la résolution de la vente en justice, soit faire revendre les immeubles adjugés par le ministère d'un notaire de son choix conformément aux articles 879 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile sur la saisie immobilière, avec toutes les améliorations et agrandissements y apportés par l'adjudicataire, pour se faire payer en principal, intérêts, frais et accessoires sur le produit de cette vente.

Si le produit de la vente ne suffit pas à solder la part du prix d'adjudication restant due, avec les accessoires et les frais de poursuite, l'adjudicataire reste tenu de la différence.

Le vendeur se réserve le droit de résolution et le privilège du vendeur, avec réquisition à Monsieur le conservateur des Hypothèques de mentionner cette clause dans son inscription d'office.

En cas de résolution judiciaire, les améliorations et agrandissements apportés aux immeubles par l'adjudicataire resteront acquis au vendeur à titre de dommages et intérêts conventionnels pour inexécution du contrat.

Le curateur pourra encore opter pour la revente sur folle enchère, laquelle ne sera soumise à aucune autre formalité de procédure qu'une simple mise en demeure restée infructueuse pendant trois jours.

Cette vente aura lieu par le ministère du notaire instrumentant en l'endroit et à la date qui seront fixés par le requérant aux clauses et conditions du présent cahier des charges et dans la forme usitée.

La réadjudication se fera aux frais, risques et périls de l'adjudicataire défaillant qui sera tenu de la différence entre le prix de la première adjudication et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir prétendre à l'excédent que cette dernière pourrait produire.

Une somme égale à celle qui est stipulée dans le présent cahier des charges, pour frais de vente, sera acquise de plein droit au requérant pour

la masse qu'il représente, ce à titre de dommages-intérêts, par le seul fait de l'adjudication sur folle enchère.

Article 12.- La vente en vue de laquelle le présent cahier des charges est établi et à laquelle il sera procédé par le notaire instrumentaire, ne deviendra définitive et ne transmettra la propriété à l'adjudicataire que sous la condition suspensive qu'il ne surviendra pas, pendant la quinzaine après cette adjudication, de **surenchère** dans les conditions fixées ci-après.

Il est formellement stipulé, conformément à l'article 565 du Code de Commerce, que pendant la quinzaine après l'adjudication, toute personne capable et solvable aura le droit de surenchérir.

La surenchère ne pourra être au-dessous du dixième du prix principal de l'adjudication.

Elle sera faite par exploit d'huissier notifié au notaire qui aura procédé à l'adjudication et dénoncé à l'adjudicataire et au curateur.

Toute personne capable et solvable sera admise à concourir à cette nouvelle adjudication sur surenchère, qui demeurera définitive et ne pourra être suivie d'aucune autre surenchère.

L'adjudication par suite de surenchère aura lieu sur une mise à prix formée du prix principal de la première adjudication auquel sera ajouté le montant de la surenchère, de sorte que, si, lors de la nouvelle adjudication la mise à prix n'est couverte, le surenchérisseur restera définitivement et de plein droit adjudicataire. Elle sera précédée de nouvelles affiches et insertions dans les journaux qui rendront publique cette faculté de surenchère.

L'adjudicataire définitif après surenchère supportera, outre les frais indiqués ci-dessus, le coût des nouvelles significations, annonces et publications à faire en vertu des articles 564 et 565 du Code de Commerce ainsi que les frais de la surenchère.

La transmission de la propriété des immeubles adjugés sera réalisée définitivement, à défaut de surenchère, par l'expiration du délai de quinzaine prévu audit article 565 du Code de commerce.

Article 13.- Tout enchérisseur sera tenu à son enchère, même si elle était couverte par une autre enchère, jusqu'à l'adjudication qui aura lieu au profit du dernier enchérisseur solvable.

En cas de surenchère, le premier adjudicataire ne sera libéré de son acquisition, avec toutes les obligations qui en dérivent, que lorsque les immeubles auront été définitivement adjugés à un surenchérisseur.

Article 14.- Tous intérêts prévus au présent cahier des charges courent de plein droit, sans mise en demeure préalable et sans préjudice à l'exigibilité du solde.

Tous paiements, tant en principal qu'en intérêts, sont à faire en euros.

Article 15.- L'adjudicataire devra faire assurer dès le jour où l'adjudication sera devenue définitive les immeubles acquis pour leurs valeurs effectives contre les risques de l'incendie, de la foudre et de l'explosion auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer dans le Grand-Duché et maintenir cette assurance jusqu'au parfait paiement du prix pour solde.

En cas de sinistre, le vendeur se trouvera subrogé jusqu'à due concurrence dans tous les droits de l'adjudicataire contre la compagnie d'assurances. La signature du procès-verbal d'adjudication vaut cession et transport, lesquels peuvent être signifiés quand et à qui il appartiendra aux frais de l'adjudicataire.

L'adjudicataire est obligé de justifier sur toute réquisition du curateur ou des créanciers inscrits l'existence de l'assurance et le paiement régulier de la prime.

Article 16.- L'adjudicataire a le droit d'élire command, pourvu que la déclaration en soit faite et acceptée dans les vingt-quatre heures de la clôture du procès-verbal d'adjudication, pour pouvoir être notifiée au bureau de l'enregistrement dans le délai légal.

L'adjudicataire est solidairement obligé avec les commands à l'exécution de toutes les charges et conditions de l'adjudication et sera garant de la solvabilité et de la capacité civile de ses commands.

Article 17.- Le vendeur donne pouvoir à tout clerc et employé de l'étude du notaire instrumentant pour donner après paiement intégral

mainlevée de toutes inscriptions à prendre en vertu du procès-verbal d'adjudication et pour renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

Article 18.- Le notaire qui procédera à l'adjudication pourra réunir en une masse ou non les immeubles à adjuger et déterminer les sommes dont cette masse devra être enchérie.

Article 19.- Les difficultés qui, pendant le cours des opérations, pourraient s'élever entre les enchérisseurs, pour quelque cause que ce soit, seront arbitrées par le notaire instrumentaire et nul ne pourra s'opposer à l'exécution immédiate de sa décision.

Article 20.- Toutes les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent pouvoir à tous clercs et employés de l'étude du notaire instrumentant à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs pour mettre le procès-verbal d'adjudication en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil et pour corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile pour toutes les parties en l'étude du notaire instrumentaire.

PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE

Le passeport énergétique de la maison à Diekirch porte le numéro P.20220323.9209.11.1.2 et a été délivré en date du 23 mars 2022 par CERTINERGIE SARL, op der Sang 20 - L-9779 Eselborn.