

**CAHIER DES CHARGES DU 23 SEPTEMBRE 2013  
NUMERO 2893**

**CLAUSES ET CONDITIONS**

dressé par Maître **Karine REUTER**, notaire de résidence à Pétange, soussigné, désigné à cet effet, sous lesquelles il sera procédé par son ministère, **le quinze octobre deux mil treize**, à quinze heures **au restaurant « Le Paris », sis à L-5610 Mondorf-les-Bains, 3, Avenue des Bains,**

conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, à la vente publique de l'immeuble ci-après désigné appartenant à :

La société anonyme « **VICTOR IMMO S.A.** », numéro de matricule 2006 22 19 948, établie et ayant son siège social à L-5652 Mondorf-les-Bains, 1 rue Michel Rodange,

constituée suivant acte reçu par Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, le 28 juillet 2006, publiée au Mémorial C numéro 1845, du 3 octobre 2006, modifiée en dernier lieu en vertu d'un acte reçu par les même notaire, Alex WEBER, en date du 06 octobre 2006, publié au Mémorial Recueil Spécial en date du 22 novembre 2006, numéro 2178,

inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B 118.468, représentée par son administrateur délégué Madame **Magalie ASCOAT**, demeurant à L-5652 Mondorf-les-Bains, 1, Domaine Malpartes, pouvant valablement engager la société en toute circonstance par sa signature individuelle et nommée à cette fonction suivant l'article 9 des statuts et suite à l'assemblée générale extraordinaire consécutive audit acte de constitution, renouvelée dans ses fonctions suivant l'Assemblée générale extraordinaire du 9 mai 2011, publiée au Mémorial C numéro 2831 du 22 novembre 2012.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **BANQUE DEGROOF LUXEMBOURG S.A.**, société anonyme de droit luxembourgeois, établie et ayant son siège social à Luxembourg, 12, rue Eugène Ruppert (matricule 1987 22 00145), constituée suivant acte reçu par Maître Jacques DELVAUX, notaire alors de résidence à Esch-sur-Alzette, en date du 29 janvier 1987, publié au Mémorial, Recueil des

Sociétés et Associations C, numéro 116 du 29 avril 1987, et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et en dernier lieu suivant acte reçu par Maître Joseph ELVINGER, notaire de résidence à Luxembourg, agissant en remplacement de son collègue empêché le prédit notaire Jacques DELVAUX, en date du 15 janvier 2004, publié au Mémorial C, numéro 160 du 9 février 2004,

représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

**désignée ci-après comme créancier inscrit,**

en vertu d'une inscription prise dans un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Frank MOLITOR, notaire de résidence à Dudelange, en date du 21 avril 2008, inscrit au deuxième bureau des hypothèques de Luxembourg, le 20 mai 2008, volume 1009, article 152.

Faute par les propriétaires, prénommés, d'avoir exécuté les engagements assumés audit contrat et d'avoir obtempéré au commandement signifié par exploit de Maître Geoffrey GALLE, huissier de justice à Luxembourg, le 13 août 2013, enregistré à Luxembourg Actes Civils, le 14 août 2013, relation LAC/2013/38189.

En vertu de la clause inscrite au susdit contrat, stipulant que, pour le cas où la prédite partie négligerait d'effectuer le paiement des sommes par elle redues, il serait loisible de faire vendre l'immeuble grevé, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (folle enchère) et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière par le ministère d'un notaire, au choix de la partie poursuivante, pour avoir paiement du principal redû avec les intérêts et frais.

**Charges et Conditions.**

**Art. 1er.-** L'immeuble est adjugé dans les formes usitées dans le pays, pour les ventes publiques volontaires. Tout enchérisseur reste obligé jusqu'à la clôture du procès-verbal d'adjudication définitif, même si son enchère est couverte par une autre.

Les acquéreurs sont tenus de prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans répétition quelconque pour réparations ou dégradations, si ce n'est, le cas échéant, contre les parties contre lesquelles la vente est poursuivie.

La vente aura lieu sans aucune garantie de la part de la partie poursuivante, la partie débitrice contre laquelle la procédure est poursuivie étant seule responsable comme partie venderesse.

Les acquéreurs n'auront droit à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie pour erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la contenance de l'immeuble, lors même que la différence excéderait un vingtième, l'immeuble étant vendu tel qu'il se trouve d'après les titres et avec les droits qui en peuvent dépendre.

**Art. 2.-** Les adjudicataires jouiront les servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à leurs risques et périls, sans aucun recours contre la partie contre laquelle la vente est poursuivie, la partie poursuivante ou leurs autres créanciers.

**Art. 3.-** L'entrée en **jouissance des adjudicataires est fixée au jour auquel l'adjudication sera devenue définitive**. A partir de cette époque ils auront le droit de toucher les loyers et fermages à échoir. Ils seront tenus de respecter tous baux verbaux ou écrits. Ils supporteront les impôts généralement quelconques, établis sur l'immeuble à eux adjudgé à partir de la même date, et cela prorata temporis.

**Art. 4.-** Tout adjudicataire devra au moment de l'acquisition, s'il en est requis, fournir caution bonne et solvable, laquelle sera tenue solidairement et indivisément de même que ses héritiers, avec lui, de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

Deux ou plusieurs personnes qui seront adjudicataires sont obligées solidairement à remplir toutes les conditions du présent cahier des charges; les héritiers et ayants droit d'un acquéreur sont obligés solidairement et indivisément à l'accomplissement des conditions du présent cahier des charges.

Lorsque plusieurs personnes acquièrent conjointement un lot, elles sont tenues solidairement.

Lorsque quelqu'un acquiert pour un tiers pour lequel il se porte fort, il est tenu solidairement avec lui et il est, pour le cas où le tiers n'accepterait pas, considéré lui-même comme adjudicataire. En général, toutes les obligations assumées par les adjudicataires, cautions, commands et porte-fort, sont indivisibles.

**Art. 5.-** Tout adjudicataire aura la faculté de faire une déclaration de command. La déclaration de command doit être faite au notaire instrumentant en son étude, ou lui être signifiée dans les vingt-quatre heures de l'adjudication.

L'adjudicataire sera solidairement obligé avec le command à l'exécution de toutes les clauses du procès-verbal d'adjudication et sera garant de la solvabilité et de la capacité civile de son command.

**Art. 6.-** Les adjudicataires des bâtiments devront continuer toutes les polices d'assurance contre l'incendie qui ont pu être contractées, et payer à partir du jour de l'adjudication les primes et droits de telle manière que ni la partie poursuivante, ni la partie contre laquelle la vente est poursuivie, ni ses créanciers ne puissent être recherchés de ce fait.

Ils devront maintenir les dites assurances jusqu'au paiement intégral du prix principal et des accessoires. Dans le cas où les bâtiments adjudgés ne seraient pas assurés ou ne le seraient pas pour une somme suffisante, les

adjudicataires sont obligés de les faire assurer dans la huitaine jusqu'à concurrence de leur valeur réelle, et de maintenir cette assurance jusqu'au paiement intégral du dit prix, en justifiant sur toute réquisition de la banque ou de l'un des créanciers inscrits, du paiement régulier de la prime.

**Art. 7.- Les prix d'adjudication sont payables comme suit: la moitié dans la quinzaine et l'autre moitié dans le mois où l'adjudication sera devenue définitive;** ces prix produiront des intérêts à raison de dix pour cent l'an (10%) à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

**Art. 8.-** Tous les paiements devront être effectués entre les mains, en l'étude et contre quittance du notaire soussigné, **receveur à ce irrévocablement constitué**, pour le compte des créanciers inscrits, agissant comme il est dit à l'alinéa qui suit; le notaire receveur constitué est chargé de poursuivre le recouvrement de ces paiements par toutes les voies de droit.

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

**Art. 9.-** En sus de leur prix d'adjudication, les adjudicataires payeront, entre les mains du notaire instrumentant, **quinze pour cent (15%)** et en cas de **surenchère dix-huit pourcent (18%)** de leur prix principal, destiné à couvrir tous les frais de la vente. Ces frais sont payables aussitôt que l'adjudication est devenue définitive. En cas de retard, ils porteront intérêts à dix pour cent (10%).

La différence éventuelle en plus entre les frais stipulés et les frais réels et légaux de la vente sera renseignée par le notaire instrumentant aux créanciers inscrits, respectivement à la partie contre laquelle la vente est poursuivie. La différence éventuelle en moins sera prélevée comme frais privilégiés sur le prix d'adjudication.

**Art. 10.-** Toute personne capable d'enchérir pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit du sixième (1/6) au moins du prix principal outre les frais d'adjudication, ainsi qu'il résulte de l'article 9 qui précède. La surenchère devra avoir lieu sous l'observation des formalités prescrites par les articles 37 et suivants de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière.

**Art. 11.-** L'adjudicataire sera déchu du bénéfice des termes ci-dessus stipulés, et le prix sera exigible immédiatement dans son intégralité en principal et accessoires, de plein droit et sans aucune mise en demeure préalable:

- si l'adjudicataire est en défaut ou en retard de remplir l'un ou l'autre de ses engagements, notamment ceux prévus par les articles 6, 7, 8, 9 ci-dessus;
- s'il quitte le pays pour s'établir à l'étranger;

- s'il vend tout ou partie de l'immeuble à lui adjugé avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication;
- s'il détériore ou démolit l'immeuble à lui adjugé ou s'il cause des changements ou modifications qui en diminuent la valeur;
- dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du Code Civil.

**Art. 12.-** A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une ou l'autre des clauses et conditions de l'adjudication, le créancier inscrit ou la partie contre laquelle la vente est poursuivie, seront en droit, pour se faire payer en principal, intérêts et frais, de faire procéder contre l'adjudicataire, lequel sera déchu du bénéfice des termes de plein droit et sans mise en demeure préalable, à la vente de l'immeuble à lui adjugé, par le ministère d'un notaire à leur choix, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (folle enchère) et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est requis de faire mention de la clause qui précède dans l'inscription qu'il fera d'office du privilège du vendeur. L'enchérisseur contre lequel la revente aura été poursuivie, sera tenu de la différence entre son prix et celui de la revente.

Le droit de résolution de la vente et le droit de revente à la folle enchère telle qu'elle résulte des articles 62 et suivants de la loi du 2 janvier 1889 concernant la saisie immobilière, ces droits convenus pour autant que de besoin, restent formellement réservés au profit des mêmes parties.

**Art. 13.-** Pour l'exécution pleine et entière des clauses et conditions ci-dessus, l'adjudicataire fait élection de domicile attributive de juridiction en l'étude de Maître Karine REUTER, prénommée, auquel domicile tous actes, significations et exploits peuvent être faits ou donnés.

Pour l'inscription d'office du privilège du vendeur et du droit de résolution, il est élu domicile en l'étude du notaire instrumentant.

**Art. 14.-** Aucune des clauses sus-énoncées ne sera réputée de style ou comminatoire; toutes, au contraire, seront de rigueur et faute par l'adjudicataire de satisfaire à ces clauses dans les délais et de la manière y exprimée, il pourra y être contraint par toutes les voies de droit.

#### **Désignation de l'immeuble à vendre:**

Des locaux de commerce avec emplacements intérieurs, garages et caves dans un immeuble en copropriété dénommé « RESIDENCES AUGUSTE GRETHEN, OTTO LILIENTHAL ET ROLAND GARROS – NOS 2-6 PLACE DES VILLES JUMEELES », sis à L-5627 Mondorf-les-Bains, 2-6 Place des Villes Jumelées, inscrit au cadastre comme suit :

**COMMUNE DE MONDORF-LES-BAINS, SECTION B DE MONDORF-LES-BAINS :**

numéro cadastral 1534/5149, lieu-dit « Avenue Frantz Clement », place (occupée), bâtiment état futur achèvement, contenant 24 ares 82 centiares, à savoir :

**a) en propriété privative et exclusive:**

**Le lot numéro UN :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**001 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLIEME

1,277/1.000es

**Le lot numéro DEUX :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**002 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIEME

1,190/1.000es

**Le lot numéro TROIS :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**003 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIEME

1,190/1.000es

**Le lot numéro DOUZE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**012 P A 81**

comme partie privative : au sous-sol, **une cave(s)** et comme quote-part dans les parties communes : ZERO VIRGULE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLIEME

0,882/1.000es

**Le lot numéro VINGT-DEUX :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**022 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un garage intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : QUATRE VIRGULE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS MILLIEMES

4,263/1.000es

**Le lot numéro VINGT-QUATRE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**024 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLIEME 1,190/1.000es

**Le lot numéro VINGT-SIX :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**026 P B 81**

comme partie privative : au sous-sol, **une cave(s)** et comme quote-part dans les parties communes : ZERO VIRGULE QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE MILLIEME 0,454/1.000es

**Le lot numéro VINGT-SEPT :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**027 P B 81**

comme partie privative : au sous-sol, **une cave(s)** et comme quote-part dans les parties communes : ZERO VIRGULE QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE MILLIEME 0,454/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-SEPT :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**087 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-NEUF :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**089 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEME 1,299/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-ONZE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**091 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un garage intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : DEUX VIRGULE CENT DOUZE MILLIEMES 2,112/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-TREIZE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**093 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEME 1,299/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-QUATORZE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**094 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-QUINZE :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**095 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro QUATRE-VINGT-DIX-NEUF :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**099 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro CENT :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**100 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro CENT-ET-UN :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**101 P D 81**

comme partie privative : au sous-sol, **un emplacement intérieur** et comme quote-part dans les parties communes : UN VIRGULE CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLIEME 1,196/1.000es

**Le lot numéro CENT-CINQ :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**105 A C 00**



comme partie privative : au rez-de-chaussée, **un commerce(s)** et comme quote-part dans les parties communes : QUARANTE-SIX VIRGULE TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLIEMES 46,332/1.000es

**Le lot numéro CENT-SEPT :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**107 B B 00**

comme partie privative : au rez-de-chaussée, **un commerce(s)** et comme quote-part dans les parties communes : VINGT VIRGULE ZERO ZERO SIX MILLIEMES 20,006/1.000es

**Le lot numéro CENT-HUIT :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**108 B C 00**

comme partie privative : au rez-de-chaussée, **un commerce(s)** et comme quote-part dans les parties communes : QUARANTE-SIX VIRGULE TROIS CENT TRENTE-DEUX MILLIEMES 46,332/1.000es

**Le lot numéro CENT-NEUF :**

portant la désignation cadastrale suivante :

**109 B A 00**

comme partie privative : au rez-de-chaussée, **un commerce(s)** et comme quote-part dans les parties communes: DIX-HUIT VIRGULE HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLIEMES 18,867/1.000es

TOTAL : 154,323/1.000es

**b) en copropriété et indivision forcée:**

CENT CINQUANTE-QUATRE VIRGULE TROIS CENT VINGT-TROIS MILLIEMES (154,323/1.000es) des parties communes y compris le sol ou terrain,

le tout plus amplement désigné et décrit dans un acte de base reçu par Maître Henri HELLINCKX, notaire alors de résidence à Mersch, en date du 15 juin 2005, transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 27 octobre 2005, volume 2021, numéro 50.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le prédit immeuble appartient à la société VICTOR IMMO pour l'avoir acquis comme suit :

pour les lots 001, 099, 100 et 101 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 26 juin 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques le 13 juillet 2007, volume 2071, numéro 12,

pour les lots 002 et 003 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster et Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 26 juin 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques le 13 juillet 2007, volume 2071, numéro 13,

pour les lots 012, 024, 087, 089, 093, 094, 095 et 105 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 28 mars 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques le 14 mai 2007, volume 2058, numéro 26,

pour les lots 022, 026, 027, 091, 107, 108 et 109 en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Henri HELLINCKX, notaire alors de résidence à Mersch, en date du 19 septembre 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques le 27 octobre 2006, volume 2021, numéro 50.

**Certificat d'état civil.**

Le notaire certifie l'état civil de Madame Magalie Louissette ASCOAT d'après des extraits du registre de l'état civil.

Signés : K. REUTER

---

Enregistré à Esch/Alzette Actes Civils, le 24 septembre 2013

Relation : EAC/2013/12289

Reçu douze euros

12.-

Le receveur : M.HALSDORF

---

POUR EXPEDITION CONFORME  
PETANGE, LE 26 septembre 2013