



**CAHIER DES CHARGES DU 22 DÉCEMBRE 2023**

**Acte numéro : 19543**

Clauses et conditions, dressées par la soussignée Maître Karine REUTER, notaire de résidence à L-1661 Luxembourg, 13-17, Grand-Rue, désignée à cet effet, sous lesquelles il sera procédé conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (article 879 du nouveau Code de procédure civile) par son ministère en date du 22 février 2024 à 15.00 heures au Restaurant « Re'Ser Stuff », à L-3394 Roeser, 32, Grand-Rue, à la vente publique du bien suivant:

Un complexe immobilier, sis à BERCHEM, inscrit au cadastre comme suit :

**COMMUNE DE ROESER, SECTION B DE BERCHEM :**

Numéro cadastral **5/1990**, lieu-dit « Rue Méckenheck », place, contenant 1 are 65 centiares ;

Numéro cadastral **5/2063**, même lieu-dit, place voirie, contenant 43 centiares ;

Numéro cadastral **5/2064**, même lieu-dit, place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 3 ares 98 centiares ;

Numéro cadastral **5/2154**, même lieu-dit, place, contenant 1 are 33 centiares ;

Numéro cadastral **5/2155**, même lieu-dit, place (occupée) bâtiment commercial, contenant 4 ares 89 centiares ; et

Numéro cadastral **5/2172**, même lieu-dit, place (occupée) bâtiment commercial, contenant 21 ares 80 centiares,

appartenant actuellement aux époux Monsieur **Roland Joseph DIEDERICH**, retraité, né le 5 novembre 1956 à Bettembourg, numéro de matricule 1956 11 05 114 30, demeurant à L-3321 Berchem, 32, rue Méckenheck, et Madame **Christiane WELSCH**, sans état particulier, née le 28 septembre 1962 à Luxembourg, numéro de matricule 1962 09

28 421 13, demeurant à D-54439 Palzem (Deutschland), 5A, Römerstrasse,

ci-après dénommés « la partie créditée » respectivement « les crédités ».

#### **PARTIES INTERVENANTES**

Ont valablement été convoqués et signifiés par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES, huissier de justice à Esch/Alzette, en date du 13 septembre 2023 :

- Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, pris en sa qualité de curateur de la succession vacante de feu Madame Marie DIEDRICH-WEBER, décédée le 2 août 2020 ;  
et
- Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1327 Luxembourg, 6, rue Charles VI, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme SIMTECH, ayant son siège social à L-3321 Berchem, 32, rue de la Barrière, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B52055, constituée originellement sous la dénomination de « DR-ENGINEERING S.A. » suivant acte reçu par Maître Jean SCEKLER, alors notaire de résidence à Junglinster, en date du 12 juillet 1995, publié au Mémorial C numéro 551 du 27 octobre 1995.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE.**

Lesdits immeubles faisant l'objet des présentes appartenaient à la communauté universelle ayant existé entre Monsieur Norbert Eduard Gaston DIEDERICH, retraité, né le 26 août 1925 à Berchem, numéro de matricule 1925 08 26 179 47, et son épouse Madame Marie Joséphine WEBER, sans état particulier, née le 9 janvier 1928 à Bivange, numéro de matricule 1928 01 09 269 82, ayant demeuré ensemble à L-3321 Berchem, 32, rue Meckenheck.

Suivant acte de donation reçu par Maître Jean SECKLER, alors notaire de résidence à Junglinster, en date du 19 mai 1994, numéro

concernant la saisie immobilière, ces droits convenus pour autant que de besoin, restent formellement réservés au profit des mêmes parties.

**Article treize.**

Pour l'exécution pleine et entière des clauses et conditions ci-dessus, les adjudicataires font élection de domicile attributive de juridiction en l'étude du notaire instrumentant, 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 instrumentaire.

**Article quatorze.**

Aucune des clauses énoncées ci-dessus 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.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné au vu des pièces requises par la loi, atteste et certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties suivant extraits du registre national des personnes physiques et morales.

**Dont acte.**

Fait et dressé à Luxembourg, en l'étude du notaire instrumentant, le 22 décembre 2023.

**Signé : K. REUTER**

Acte n° 19543  
Enregistré à Luxembourg Actes Civils 2, le 22 décembre 2023  
Relation : 2LAC/2023/20274  
Reçu douze euros  
12,00 € Le Receveur,  
Donini Frank

Signé Me Josiane PAULY en remplacement de sa collègue empêchée Me Karine REUTER  
Luxembourg, le 24 janvier 2024

  
PAGE 10





17.927 de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 27 juin 1994, volume 978, numéro 22, les époux DIEDERICH-WEBER ont fait donation à Monsieur Roland DIEDERICH de la nue-propiété des parcelles faisant l'objet des présentes (les anciens numéros 5/1183, 3/1435, 4/247 sont devenus les numéros 5/1990 et 5/1991 ; le numéro 5/1991 ayant été réparti en les numéros 5/2063, 5/2064, 5/2065, 5/2066 ; les numéros 5/2065 et 5/2066 étant devenus les numéros 5/2154, 5/2155 et 5/2172).

Lesdits immeubles étaient grevés d'une dette hypothécaire suivant contrat d'ouverture de crédit passé en date du 2 mai 1996 entre

la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, ayant son siège à Luxembourg, 1, place de Metz, et

la société anonyme « SIMTECH S.A. », ayant son siège social à L-3321 Berchem, 32, rue de la Barrière, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B52055, constituée originellement sous la dénomination de « DR-ENGINEERING S.A. » suivant acte reçu par Maître Jean SECKLER, alors notaire de résidence à Junglinster, en date du 12 juillet 1995, publié au Mémorial C numéro 551 du 27 octobre 1995,

les époux DIEDERICH-WEBER ainsi que  
Monsieur Roland DIEDERICH, prénommé, et son épouse Madame Christiane WELSCH, prénommée,  
tous co-débiteurs solidaires.

Suivant déclaration de succession de feu Monsieur Norbert DIEDERICH, décédé en date du 28 janvier 2018 à Berchem, enregistrée sous le numéro 353 en date du 16 mars 2018, la *communauté universelle* ayant existé entre les époux DIEDERICH-WEBER est échue dans sa totalité à son épouse survivante Madame Marie Joséphine WEBER. Suivant ladite déclaration de succession, la *succession* de feu Monsieur Norbert DIEDERICH est échue en conformité de l'article 767-1 du code civil, comme suit :

- pour un quart (1/4) indivis à son épouse, Madame Marie Joséphine WEBER, et

- pour les trois quarts (3/4) indivis par parts égales à ses trois fils, chacun pour un quart (1/4) indivis, à savoir :
  - o Monsieur Théo Aloyse DIEDERICH, né le 15 avril 1953 à Luxembourg,
  - o Monsieur Marc Roger DIEDERICH, né le 9 mars 1955 à Luxembourg, et
  - o Monsieur Roland Joseph DIEDERICH, né le 5 novembre 1956 à Bettembourg.

Suivant la même déclaration de succession de feu Monsieur Norbert DIEDERICH, il y a eu réversion de l'usufruit détenu sur les parcelles faisant l'objet des présentes au profit de son épouse survivante Madame Marie Joséphine WEBER.

Suivant le décès de feu Madame Marie Joséphine WEBER en date du 2 août 2020, Maître Mathias PONCIN a été nommé curateur de la succession vacante de la défunte.

Suivant la déclaration de succession enregistrée en date du 4 mai 2023 sous le numéro 525 de feu Madame Marie Joséphine WEBER, née le 9 janvier 1928 à Bivange, numéro de matricule 1928 01 09 269 82, décédée en date du 2 août 2020 à Berchem, et ayant demeuré en dernier lieu à L-3321 Berchem, 32, rue Méckenheck, il y a eu cessation de l'usufruit détenu sur les parcelles faisant l'objet des présentes, de sorte que les époux DIEDERICH-WELSCH sont devenus propriétaires des parcelles en pleine propriété.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, ayant son siège à Luxembourg, 1, place de Metz, désignée ci-après comme Caisse d'Epargne, en vertu d'un contrat d'ouverture de crédit reçu le 2 mai 1996,

désignée ci-après comme « le créancier »;

en vertu de la grosse en forme exécutoire d'un contrat d'ouverture de crédit, reçu par la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, en date du 2 mai 1996, entre la partie requérante comme partie créancière et la partie créditée, ainsi que la société débitrice « SIMTECH S.A. », précitée,

la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière, (article 845 du nouveau code de procédure civile).

**Article onze.**

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:

a) si l'adjudicataire est en défaut ou en retard de remplir l'un ou l'autre de ses engagements, notamment ceux prévus dans les articles six, sept, huit et neuf ci-dessus.

b) s'il quitte le pays pour s'établir à l'étranger;

c) s'il vend tout ou partie de l'immeuble à lui adjugé avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication;

d) s'il détériore ou démolit l'immeuble à lui adjugé ou s'il cause des changements ou modifications qui en diminuent la valeur.

e) dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du Code civil.

**Article douze.**

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une ou l'autre des clauses et conditions de l'adjudication, le créancier, ès-qualités qu'elle agit, respectivement le créancier premier inscrit ou les parties contre lesquelles 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 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 (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.

Le droit de résolution de la vente et le droit de revente à la folle enchère telle qu'elle résulte des articles 62 et ss. de la loi du 2 janvier 1889 (article 870 et ss. du nouveau Code de Procédure civile)

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

Par dérogation à l'alinéa qui précède et en conformité des articles 30 et 55 de la loi du 16 juin 1930, portant réorganisation du Crédit Foncier de l'Etat et de l'article 7 de l'arrêté grand-ducal du 27 mai 1937, concernant l'octroi par la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat de prêts à court terme contre constitution de garanties réelles, le prix d'adjudication sera versé au fur et à mesure de son échéance à la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxembourg jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toute opposition, contestation et inscription des créanciers des parties contre lesquelles la vente est poursuivie.

#### **Article neuf.**

Indépendamment du prix principal d'adjudication, les adjudicataires paieront pour tous frais, y compris ceux de la transcription, **seize pour cent (16%) et en cas de surenchère de dix-sept pour cent (17%) du montant principal** de leur adjudication, moyennant lesquels les vendeurs se chargent de tous frais généralement quelconques de la vente; ces frais sont payables quinze (15) jours après que l'adjudication est devenue définitive. En cas de retard, ils porteront des intérêts à dix pour cent (10%) l'an.

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

#### **Article dix.**

Toute personne capable d'enchérir pourra dans les **huit jours** qui suivront l'adjudication, faire une **surenchère**, pourvu qu'elle soit **du sixième 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 ss. de



en vertu d'un bordereau d'inscription d'hypothèque, inscrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 7 mai 1996, volume 470, numéro 95.

Faute par la société débitrice, respectivement faite par les débiteurs originaires repris ci-avant, d'avoir exécuté les engagements repris dudit contrat et grevant l'immeuble faisant l'objet des présentes et faute d'avoir obtempéré au commandement signifié par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES, huissier de justice à Esch/Alzette, en date du 13 septembre 2023, stipulant que, pour le cas où la partie débitrice négligerait d'effectuer le paiement des sommes par elle redues, il serait loisible de faire vendre les immeubles grevés, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 (article 879 du nouveau code de procédure civile), sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, par le ministère du notaire instrumentant, pour avoir paiement du principal redû avec les intérêts, frais et accessoires.

#### **Article premier.**

L'immeuble sera adjugé dans la forme usitée dans le pays pour les ventes publiques volontaires. Tout enchérisseur reste obligé jusqu'à la clôture du procès-verbal d'adjudication, même si son enchère est couverte par une autre.

Les acquéreurs sont tenus de prendre l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve le 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, les débiteurs éventuels contre lesquels la procédure est poursuivie étant seuls responsables comme vendeurs.

Les acquéreurs n'auront droit à aucune diminution du 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 et ainsi qu'il se poursuit et se comporte d'après les titres et les droits qui en peuvent dépendre.

**Article deux.**

Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront des servitudes passives, apparentes ou non apparentes, déclarées ou non, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs propres risques et périls, sans aucun recours contre les parties contre lesquelles la vente est poursuivie ou leurs autres créanciers.

**Articles trois.**

L'entrée en jouissance des adjudicataires est fixée au jour du paiement total du prix d'adjudication. 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 adjugés, à partir de la même date, et cela pro rata temporis.

**Article quatre.**

Tout adjudicataire devra au moment de l'acquisition, s'il en est requis, fournir bonne et solvable caution, 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.

**Article cinq.**

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 et conditions du procès-verbal d'adjudication et sera garant de la solvabilité et de la capacité civile de son command.

**Article six.**

Les adjudicataires des bâtiments devront continuer toutes les polices d'assurances 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 le créancier ni la partie contre laquelle la vente est poursuivie, ni ses créanciers ne puissent aucunement être recherchés de ce fait.

Ils devront maintenir lesdites assurances jusqu'au paiement intégral du prix principal et des accessoires. Dans le cas où les bâtiments adjugés 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 dudit prix, en justifiant sur toute réquisition du créancier ou de l'un des créanciers inscrits du paiement de la prime.

**Article sept.**

Les prix d'adjudication sont payables endéans la quinzaine suivant le jour où l'adjudication sera devenue définitive. Ce prix produira des intérêts au taux légal en cas de non-paiement à l'échéance ci-avant fixée.

**Article huit.**

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.