

Extraits du

CAHIER DES CHARGES DU 10 DÉCEMBRE 2024

Une maison d'habitation en voie de construction à Weidingen, 39B route d'Erpeldange, inscrite au cadastre comme suit :

Commune de Wiltz, section WD de WEIDINGEN

Numéro **290/1991**, lieu-dit « Route d'Erpeldange », place (occupée), bâtiment à habitation, d'une contenance de 02 ares 70 centiares ;

Charges, causes et conditions

Article 1.- L'immeuble est adjudgé dans les formes usitées dans le pays pour les ventes publiques volontaires et 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 mise en vente et l'adjudication se feront à la seule requête de la Créancière laquelle a le droit d'arrêter la mise en vente à tout moment et prend seule la décision d'adjudger ou non, en bloc ou par lots, sans devoir rendre compte de sa décision à qui que ce soit.

Aucun enchérisseur ne peut par conséquent exiger que l'immeuble mis en vente soit adjudgé.

La vente aura lieu sans aucune garantie de la part de la partie poursuivante, le débiteur contre lequel la procédure est poursuivie étant seul responsable comme vendeur.

Il est précisé à ce sujet que l'immeuble est vendu dans l'état, sans garantie de la part du vendeur quant au point de savoir si les constructions ont été réalisées en conformité avec les autorisations administratives notamment les autorisations de construire.

Le vendeur ne pourra, en aucun cas, être recherché du fait d'avoir assumé une responsabilité quelconque à cet égard, l'adjudicataire prenant à sa charge pour les risques inhérents à un tel état des choses l'éventuelle obligation de remise en conformité avec l'autorisation de construire ou toute autre autorisation administrative.

De même, il n'y aura de la part du vendeur 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 l'immeuble à ses risques et périls, dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte, en déclarant le connaître pour en avoir pris préalablement inspection, sans recours contre le vendeur.

Le vendeur n'entend céder que l'immeuble tel qu'il existe 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, l'immeuble étant vendu tel qu'il se poursuit d'après les titres et avec les droits qui peuvent en dépendre.

Article 2.- Les adjudicataires jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, légales ou conventionnelles, occultes ou apparentes, continues ou discontinues, déclarées ou non déclarées pouvant y être attachées, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans aucune garantie ou intervention de la partie poursuivante ni des parties contre lesquelles la vente est poursuivie ni des autres créanciers, ni recours contre eux.

Il résulte à ce titre du prédit acte de vente et vente en état futur d'achèvement CASTEL ce qui suit :

« La partie venderesse déclare qu'il existe une servitude à charge de l'immeuble présentement vendu qui a été créé au terme d'un acte de vente reçu par le notaire Camille MINES, alors de résidence à Capellen et le notaire Léonie GRETHEN, de résidence à Luxembourg, en date du 14 juin 2016, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch le 1 juillet 2016, volume 1555, numéro 70 dont la teneur est la suivante : « Le terrain lot 1b cadastré sous le numéro 290/1810 -

faisant partie du terrain à bâtir lot 1, cadastré sous le numéro 290/1811 - est grevé d'une servitude de passage public.

Le terrain lot 4, cadastré sous le numéro 290/1813 - faisant partie du terrain à bâtir lot 3, cadastre sous le numéro 290/1814 - est grevé d'une servitude de passage au profit du lot 2, cadastré sous le numéro 290/1812.

...

Les frais d'entretien de réparation et de réaménagement de ces voies d'accès sont à charge des bénéficiaires respectifs proportionnellement aux terrains desservis.

Cette servitude est à mentionner dans tout acte translatif de propriété. »

Article 3.- L'immeuble sera vendu pour quitte et libre 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 la transcription du procès-verbal d'adjudication purge de plein droit toutes les hypothèques, les créanciers n'ayant plus d'action que sur le prix.

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.

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

Article 4.- L'entrée en jouissance aura lieu dès le jour où l'adjudication sera devenue définitive, à condition toutefois qu'à ce jour l'intégralité du prix d'adjudication et du forfait soit payée, intérêts compris.

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

Les adjudicataires supporteront à partir de l'entrée en jouissance toutes impositions et contributions concernant l'immeuble vendu et cela prorata temporis.

À partir de cette époque, ils auront le droit de toucher les loyers et fermages éventuellement à échoir, prorata temporis également. Ils

seront tenus de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et seront subrogés dans les droits de l'ancien propriétaire contre les locataires ou fermiers.

Article 5.- Deux ou plusieurs adjudicataires du même immeuble seront tenus solidairement de toutes les obligations résultant de la vente et du présent cahier des charges.

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 et indivisiblement de toutes les obligations résultant de la vente et du présent cahier des charges.

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

Article 6.- 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 la vente et du présent cahier des charges.

Le prononcé d'adjudication sera considéré comme non avenu si l'adjudicataire ne fournit pas la caution ou la garantie demandées 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 7.- Le prix d'adjudication est payable endéans le mois suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive.

Ce prix produira des intérêts de retard au taux de cinq pourcent (5%) l'an en cas de non-paiement à l'échéance ci-avant fixée, jusqu'à solde.

L'adjudicataire sera déchu de plein droit et sans mise en demeure préalable du bénéfice du prédit terme et le prix sera exigible immédiatement dans son intégralité en principal et accessoires, de plein droit et sans aucune mise en demeure préalable :

- (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 établit son domicile ou sa résidence à l'étranger ;
- (e) S'il détériore ou démolit l'immeuble à lui adjugé avant d'avoir entièrement acquitté le prix de l'adjudication et le forfait ;
- (f) S'il vendait tout ou partie de l'immeuble lui adjugé avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication et le forfait ;
- (g) Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du code civil.

Article 8.- Dans le mois du jour où l'adjudication est devenue définitive, l'adjudicataire paiera en sus du prix principal **dix-huit pour cent (18%)** de ce prix.

Moyennant ce forfait, destiné à couvrir tous les frais de la vente, les parties contre lesquelles la vente est poursuivie respectivement la partie poursuivante et les autres créanciers inscrits resteront chargés des frais de la vente.

Le forfait subira une réduction correspondant à un éventuel bénéfice fiscal alloué à l'adjudicataire.

Il est à ce titre précisé qu'en l'hypothèse où l'adjudicataire devait déclarer vouloir bénéficier du **crédit d'impôt** prévu par la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, les engagements qui suivent seraient d'application :

« L'adjudicataire s'engage à occuper personnellement l'immeuble dans les délais et pendant la durée prévus par ladite loi, de ne pas l'affecter à un autre usage pendant cette période et de rembourser le montant de l'abattement accordé en cas de non-respect des conditions prévues par la même loi.

En plus, il s'engage à déclarer par écrit à l'administration, dans le délai de trois mois, toute cession ou tout changement de l'affectation de l'immeuble concerné.

L'occupation doit être effective dans un délai de deux ans à partir d'aujourd'hui. Ce délai est fixé à quatre ans en cas d'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction.

La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux années donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt accordé, les intérêts en sus ».

L'adjudicataire devra les intérêts du forfait au taux de **cinq pourcent (5%) l'an** à partir de l'écoulement du prédelai de paiement, jusqu'à solde.

Au cas où l'adjudicataire déclare acquérir en vue de la revente, le forfait est majoré d'une virgule deux pourcent (1,2%).

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

La différence éventuelle en plus entre les frais stipulés et les frais réels et légaux de la vente sera renseignée par le notaire 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 de l'adjudication.

Article 9.- Tous les paiements se feront, sans compensation, en l'étude et contre les quittances du notaire instrumentaire, receveur à ce irrévocablement constitué pour le compte des créanciers inscrits, chargé d'en opérer le recouvrement par toutes les voies de droit.

Article 10.- 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, la banque créancière, dûment représentée, respectivement le créancier premier inscrit ou les parties contre lesquelles la vente est poursuivie, pourront, sans préjudice de leur droit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies de droit,

soit demander la résolution de la vente en justice, soit faire revendre de plein droit et sans mise en demeure préalable les éléments immobiliers adjudgés par le ministère d'un notaire de leur 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.

Monsieur le conservateur des Hypothèques est requis de faire mention de la clause qui précède dans son inscription d'office du privilège du vendeur.

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 droit de résolution de la vente reste formellement réservé au profit des mêmes parties.

Il pourra encore être opté 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 instrumentaire en l'endroit et à la date qui seront fixés 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.

Article 11.- La licitation 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, dans les huit (8) jours qui suivront cette adjudication, de surenchère dans les conditions fixées ci-après.

Il est ainsi formellement stipulé, conformément à l'article 845 du Nouveau Code de Procédure Civile, que dans les huit (8) jours qui

suivront l'adjudication, toute personne capable d'enchérir pourra faire une surenchère, à un ou plusieurs lots adjugés, pourvu qu'elle soit du sixième au moins du prix des lots surenchérés, outre les frais d'adjudication ainsi qu'il résulte de l'article 9 des présentes.

La surenchère devra en outre respecter les formalités prescrites à l'article 846 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La transmission de la propriété de l'immeuble adjugé sera réalisée définitivement, à défaut de surenchère, par l'expiration du délai de huit (8) jours prévu audit article 845 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Article 12.- 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 l'immeuble aura été définitivement adjugé à un surenchériseur.

Article 13.- Tous intérêts prévus au présent cahier des charges courront 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 14.- L'adjudicataire devra à partir du jour de l'adjudication faire assurer les constructions acquises 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 et du forfait en principal, intérêts et accessoires, de telle manière que ni la banque créancière, ni les parties contre lesquelles la vente est poursuivie, ni les autres créanciers ne puissent être recherchés de ce fait, en justifiant sur toute réquisition de la banque ou de l'un des créanciers inscrits, du paiement régulier de la prime.

Article 15.- 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 commandants 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 commandants.

Article 16.- 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 17.- 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.

Le notaire instrumentaire pourra refuser les offres de telle personne qui bon lui semblera, sans devoir motiver son refus.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile attributive de juridiction pour les adjudicataires au secrétariat de la commune de Wiltz, 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 18.- Aucune des clauses susénoncées ne sera réputée de style ou comminatoire ; toutes, au contraire, seront de rigueur et faite par l'adjudicataire de satisfaire à ces clauses dans les délais et de la manière y exprimée, il pourra y être contraint par toutes voies de droit.

Conditions spéciales

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