

GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG
Administration de l'enregistrement, des domaines
et de la TVA
Luxembourg Domaines

CAHIER DES CHARGES

énonçant les charges, clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé à l'adjudication publique, le 26 mars 2025, à quinze heures à Bereldange, au Café Bereler Stuff, 35, route de Luxembourg, d'un appartement/terrasse avec emplacement intérieur, cave, jardin et 2 verdure (ci-après « l'Immeuble ») dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété sis à L-7307 Steinsel, 2, Impasse Niddeschgaass et inscrit au cadastre comme suit :

Commune de STEINSEL, section B de STEINSEL

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
180/3738	Impasse Niddeschgaass	place (occupée)	0ha 10a 78ca

a) en propriété privée et exclusive :

- Emplacement intérieur constituant le lot numéro 007 A B 81, avec une surface utile de 17,09 mètres carrés faisant 9,006000 millièmes,
- Cave constituant le lot numéro 009 A A 81, avec une surface utile de 4,33 mètres carrés faisant 2,282000 millièmes,
- Appartement/terrasse constituant le lot numéro 017 A A 00, avec une surface utile de 77,30 mètres carrés faisant 89,988000 millièmes,
- Jardin constituant le lot numéro 026 C B 00, avec une surface utile de 111,11 mètres carrés faisant 0,914000 millièmes,
- Verdre constituant le lot numéro 027 C B 00, avec une surface utile de 19,01 mètres carrés faisant 0,156000 millièmes,
- Verdre constituant le lot numéro 028 C B 00, avec une surface utile de 5,05 mètres carrés faisant 0,041000 millièmes,

b) en copropriété indivise et forcée :

cent deux virgule trois cent quatre-vingt-sept mille millièmes (102,387000/1.000) des parties communes, y compris le sol ou terrain, tels que ces éléments immobiliers sont

plus amplement décrits dans l'acte de base avec règlement général de copropriété dressé par le notaire Jean SECKLER en date du 13 juin 2018, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques à Luxembourg, le 25 juin 2018, volume 3074 numéro 40.

Titre de propriété

L'Immeuble a été acquis par l'Etat en vertu d'un jugement du 13 mars 2024, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques à Luxembourg le 19 juin 2024, volume 3741 numéro 94.

L'Immeuble a été mis en copropriété en vertu de l'acte de base avec règlement général de copropriété dressé par le notaire Jean SECKLER en date du 13 juin 2018, précité.

Constatations particulières en relation avec des servitudes déjà existantes

L'adjudicataire reconnaît par la présente l'existence d'une servitude constituée en vertu d'un acte de constitution de servitude reçu par le notaire Jean SECKLER en date du 1^{er} février 2018, transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques à Luxembourg le 14 mars 2018, volume 3039 numéro 63, au profit de la société « CREOS LUXEMBOURG S.A. » et grevant la parcelle 180/3738.

Rapport d'expertise

Un rapport d'expertise a été établi par l'Administration des bâtiments publics en juin 2024.

Ce rapport d'expertise est disponible sur demande auprès du receveur du bureau des domaines à Luxembourg.

Certificat de performance énergétique

Conformément aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, le certificat de performance énergétique numéro P.20180116.7307.Lot 8.7.1 a été établi par la société COEBA en date du 16 janvier 2018. L'Immeuble est classé catégorie d'efficacité « A ».

Charges et Conditions

Article 1^{er}

L'Immeuble avec ses droits et actions 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.

Tout adjudicataire est réputé bien connaître l'Immeuble. Il le prendra dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie, ni à aucune diminution de prix pour dégradation ou erreur dans la désignation. La vente est faite sans garantie de mesure, consistance et valeur, et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins dans la mesure, consistance ou valeur.

Article 2

En cas d'offres jugées insuffisantes par le receveur du bureau des domaines à Luxembourg, il n'y aura pas d'adjudication.

Article 3

L'Immeuble est vendu franc et libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées.

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes et apparentes, continues ou discontinues, déclarées et non déclarées, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres à ses risques et périls, sans aucun recours envers l'Etat et sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'adjudicataire, soit à des tiers, d'autres et de plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Article 4

L'adjudicataire entrera en jouissance de l'Immeuble à partir du jour de l'approbation de la présente adjudication par l'autorité supérieure. Il devra porter les impôts fonciers à partir du 1^{er} janvier 2026.

Article 5

L'adjudicataire ne pourra exiger d'autres titres de propriété qu'une expédition ou extrait de l'acte d'adjudication, qui lui sera délivré sans frais par le receveur du bureau des domaines à Luxembourg.

Article 6

L'adjudicataire qui aura acquis en son propre nom, ou, selon le cas, celui qui aura acquis comme fondé de pouvoir, devra, afin d'assurer l'exécution de ses obligations, ainsi que celles, le cas échéant, de son mandant, fournir à la demande du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, soit au moment des enchères, soit à tout autre moment, bonne et solvable caution ou d'autres garanties suffisantes.

Cette caution devra être domiciliée au Grand-Duché de Luxembourg. L'adjudicataire et la caution seront tenus d'élire domicile dans le ressort du bureau du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, chargé de la vente.

La caution sera solidairement et indivisément tenue, et elle sera réputée avoir renoncé aux bénéfices de division et de discussion.

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

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

Article 7

Deux ou plusieurs adjudicataires seront solidairement et indivisément tenus de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

Il en sera de même pour l'adjudicataire de 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, commandants et porte-forts, sont tenus solidairement de toutes les obligations de la vente, lesquelles sont de plus indivisibles à l'égard de leurs héritiers et ayants-cause.

Article 8

Tout adjudicataire aura la faculté de faire élection de command, pourvu que cette déclaration soit faite au plus tard dans les vingt-quatre heures de l'adjudication au bureau du receveur du bureau des domaines à Luxembourg. Ladite déclaration sera inscrite au pied du présent procès-verbal sans aucuns frais. Dans le cas d'une élection de command, l'adjudicataire primitif restera coobligé solidairement avec son command à tous les engagements qu'il a assumés par la vente.

Article 9

Le prix d'adjudication est payable au compte (BCEELULL) IBAN LU72 0019 1002 0033 8000 du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, dans les deux (2) mois de l'accomplissement des formalités d'approbation de l'adjudication par l'autorité supérieure.

Article 10

L'adjudicataire payera dix pourcents (10%) en sus du prix d'adjudication principal (arrêté grand-ducal du 11 mars 1921) dans les deux (2) mois de l'approbation de l'adjudication, au receveur du bureau des domaines à Luxembourg sur le compte susmentionné.

Article 11

Tout paiement non fait dans le délai fixé par la présente portera des intérêts au taux légal à partir du jour de son échéance.

Tous les paiements sont à faire sans aucune déduction ni compensation et sans qu'il soit permis de suspendre le paiement du prix d'adjudication pour les causes énoncées aux articles 1653 et suivants du code civil ou pour tout autre motif.

Article 12

Jusqu'au paiement intégral du prix d'adjudication, du droit en sus, des accessoires et des intérêts, l'adjudicataire sera tenu d'entretenir l'Immeuble en bon état de réparations et demeurera garant envers l'Etat des dégradations survenues autrement

que par force majeure. Il devra assurer l'Immeuble contre les risques d'incendie auprès d'une compagnie d'assurance autorisée au Grand-Duché de Luxembourg et le tenir assuré pour la totalité de sa valeur de construction jusqu'au paiement intégral du prix d'adjudication, du droit en sus, des accessoires et des intérêts. Il aura à en justifier à toute réquisition à l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA.

En cas de sinistre, l'Etat se trouvera subrogé jusqu'à due concurrence dans tous les droits de l'adjudicataire contre la compagnie d'assurance. A cet effet, la présente disposition vaudra cession et transport et pourra être signifiée quant et à qui il appartiendra aux frais de l'adjudicataire.

Article 13

Après l'acquittement du prix d'adjudication, du droit en sus, des accessoires et des intérêts et sur sa demande, il sera délivré à l'adjudicataire un quitus définitif. Ce quitus tiendra lieu de consentement à radiation de l'inscription hypothécaire prise au profit de l'Etat du chef de la vente.

Article 14

Les paiements seront poursuivis et recouvrés en vertu de l'acte d'adjudication. A défaut par l'adjudicataire de payer dans les quinze (15) jours après commandement, les sommes échues en principal, accessoires et intérêts, l'Etat, représenté par son Ministre des Finances, pourra demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts. Il sera également autorisé à faire vendre par le ministère d'un notaire sans suivre les formes légales pour la saisie-immobilière l'Immeuble, pour se faire payer en principal, accessoires, intérêts et frais de poursuites dans les formes prévues par l'article 879 du nouveau code de procédure civile remplaçant l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 et dans les formes prévues par le présent cahier des charges.

Si dans ce cas, le produit de la revente ne suffisait pas à solder la part du prix d'adjudication restant due et le droit en sus avec les accessoires, les intérêts et les frais de poursuites, l'adjudicataire restera tenu de la différence.

En cas de résiliation judiciaire, les améliorations et agrandissements apportés à l'Immeuble par l'adjudicataire resteront acquis à l'Etat à titre de dommages-intérêts conventionnels pour cause d'inexécution du contrat.

Article 15

L'acte d'adjudication sera, à la diligence du receveur du bureau des domaines à Luxembourg, transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Article 16

La présente adjudication est soumise à l'approbation de l'autorité supérieure.

La valeur de la propriété immobilière aliénée ne dépassant pas le montant limite fixé par l'article 80 de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat, la présente aliénation ne doit pas être autorisée par la loi.

En cas de non-approbation, l'adjudicataire n'a aucune indemnité à réclamer de ce chef et l'adjudication est considérée comme nulle et non-avenue.

Article 17

Aucune des clauses susénoncées 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.

Article 18

Pour l'exécution de la présente adjudication et l'inscription du privilège du vendeur, les parties font élection de domicile à la Justice de Paix de Luxembourg.

Ainsi arrêté à Luxembourg, le 6 mars 2025

Le receveur du bureau des domaines à Luxembourg
Line GERARD