

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

CAHIER DES CHARGES

énonçant les charges, clauses et conditions sous lesquelles il sera procédé à l'adjudication publique, le mardi 21 juillet 2026, à quinze heures au Bistro – Brasserie Kaell à L-9090 Warken, 18A, rue de Welscheid, d'une maison unifamiliale sise à L-9061 Ettelbruck, 6, rue Abbé Joseph Flies et inscrite au cadastre comme suit :

Commune d'ETTELBRUCK, section C d'ETTELBRUCK

n° cadastre	lieu-dit	nature	contenance
2054/7094	Rue Abbé Joseph Flies	place (occupée)	0ha 09a 41ca

Titre de propriété

L'immeuble a été acquis par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg en vertu d'un arrêt de confiscation n° 183/24 du 7 juin 2024, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch le 16 juin 2025, volume 2006, numéro 71.

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.20260209.9061.6.1.2 a été établi par la société GZA Sàrl en date du 9 février 2026. L'immeuble est classé catégorie d'efficacité « G ».

Charges et Conditions

Article 1^{er}

L'immeuble avec ses droits et actions est adjudgé 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'offre(s) jugée(s) insuffisante(s) par le receveur des domaines à Diekirch, 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 leurs 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 paiera les impôts fonciers à partir du 1^{er} janvier 2027.

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 des domaines à Diekirch.

Article 6

L'adjudicataire qui aura acquis en son propre nom, ou, selon le cas, celui qui aura acquis comme fondé de pouvoirs, devra, afin d'assurer l'exécution de ses obligations, ainsi que celles, le cas échéant, de son mandant, fournir à la demande du receveur des domaines à Diekirch, 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 des domaines à Diekirch, 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 avenu, si l'adjudicataire ou l'enchérisseur ne fournissent 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 enchérisseur 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, commands 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 des domaines à Diekirch. Ladite déclaration sera inscrite au pied du présent procès-verbal sans aucun 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 LU67 0019 3902 0289 0000 du receveur des domaines à Diekirch (Titulaire : AED-DOMAINES-DIEKIRCH), 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 des domaines à Diekirch 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 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 de vente, 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 de vente, 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 des adjudicataires 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 du ou des adjudicataires.

Article 13

Après l'acquittement du prix de vente, 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 jours après commandement, les sommes échues en principal, accessoires et intérêts, l'Etat, représenté par son Ministre des Finances, pourra demander la résolution du contrat de 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 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 celle du cahier des charges de la présente vente.

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 et les frais de poursuite, les adjudicataires resteront tenus de la différence.

En cas de résiliation judiciaire, les améliorations et agrandissements apportés à l'immeuble par les adjudicataires 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 des domaines à Diekirch, transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Article 16

La présente vente 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 la vente 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 Diekirch.

Ainsi arrêté à Diekirch, le 16 juin 2026

Le receveur des domaines à Diekirch
Pascal RECKEN