

Charges et Conditions.

Art. 1er.- Les immeubles sont adjugés 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 les immeubles dans l'état où ils se trouvent 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, les débiteurs contre lesquels la procédure est poursuivie étant seuls responsables comme vendeurs.

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 des immeubles, lors même que la différence excéderait un vingtième, les immeubles étant vendus tel qu'ils se poursuivent d'après les titres et avec les droits qui en peuvent dépendre.

Art. 2.- Les adjudicataires jouiront des 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 les parties contre lesquelles 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 adjugé, à partir de la même date, et cela pro rata 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, commandants 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 les faire assurer immédiatement pour leur valeur de construction contre les risques de l'incendie et de la foudre auprès d'une compagnie d'assurances autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg et maintenir cette assurance jusqu'à parfait paiement pour solde.

Ils devront maintenir les dites 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 du dit prix, en justifiant sur toute réquisition de la **BANQUE RAIFFEISEN** ou de l'un des créanciers inscrits, du paiement régulier de la prime.

Art. 7.- Le prix d'adjudication est payable 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.

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, **seize pour cent (16%)** et en cas de surenchère **dix-huit pour cent (18%)** de leur prix principal, destiné à couvrir tous les frais de la vente. Ces frais sont payables aussitôt que l'adjudication sera devenue définitive. En cas de retard, ils porteront 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 instrumentant 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.

Si l'adjudication se fait en conformité de l'article de la loi du 17 août 1935 concernant la revente, un supplément d'**un virgule deux pour cent (1,2%)** est à payer par l'adjudicataire.

Art. 10.- Toute personne capable d'encherir 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'ils résultent 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:

a) - 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;

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

c) - s'il vend tout ou partie des immeubles à lui adjugés avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication;

d) - s'il détériore ou démolit les immeubles à lui adjugés 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.

Art. 12.- A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une ou l'autre des clauses et conditions de l'adjudication, la BANQUE RAIFFEISEN, ès-qualité 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 des immeubles à lui adjugés, 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 et conformément aux dispositions de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile sur la saisie immobilière.

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.- Pouvoir est donné à

pour donner mainlevée et consentir la radiation des inscriptions d'office et autres prises en vertu des présentes, le tout avec ou sans constatation de paiement.

Art. 14.- Pour l'exécution pleine et entière des clauses et conditions ci-dessus, l'adjudicataire fait élection de domicile attributive de juridiction au secrétariat de la commune d'Useldange 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. 15.- 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 des immeubles à vendre:

1/ Un hall avec terrain sis à L-7526 Mersch, Zone Industrielle Mierscherbiérg, 12A, Allée John W. Léonard, inscrit au cadastre comme suit :

- Commune de Mersch, section G de Mersch -

Numéro **798/5384**, lieu-dit: "Allée John W. Léonard", place (occupée) bâtiment autre, contenant 16 ares 93 centiares

2/ Une maison d'habitation avec garage, place et toutes ses appartenances et dépendances, sise à L-8707 Useldange, 21, Rue de Boevange, inscrite au cadastre comme suit :

- Commune de Useldange, section B d'Useldange -

1) Numéro **476/4297**, lieu-dit: "Rue de Boevange", place (occupée) construction légère garage, contenant 1 are 19 centiares

2) Numéro **476/4298**, même lieu-dit, place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 5 ares 10 centiares

3) Numéro **476/4299**, même lieu-dit, place voirie, contenant 7 centiares

CERTIFICAT

1/ Il résulte d'un courrier de l'Administration Communale de Mersch émis en date du 14 février 2024, que l'immeuble susmentionné, suivant le plan d'aménagement général actuellement en vigueur, est situé en zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] faisant partie d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant – PAP QE ».

2/ Il résulte d'un courrier de l'Administration Communale d'Useldange émis en date du 13 février 2024, que les immeubles susmentionnés, suivant le plan d'aménagement général actuellement en vigueur, sont situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée sur le territoire communal, parcelle construite.

REMARQUE : le notaire a attiré l'attention des parties sur le fait que le prédit courrier de l'Administration Communale d'Useldange du 13 février 2024, reprend l'information suivante :

L'Administration Communale d'Useldange envisage la réalisation d'un trottoir sur la parcelle 476/4299 et en partie sur la parcelle 476/4298 (largeur totale du trottoir : 1,5 mètres le long de la rue de Vichten).

Les futurs acquéreurs doivent céder les prédits immeubles gratuitement à la commune, selon l'article 34(5) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans les plans d'aménagement particulier « quartier existant », les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants.

LOI DU 18 JUILLET 2018 CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Conformément aux dispositions de la loi 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée, le notaire instrumentant a entrepris les recherches sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) en date du 1^{er} février 2024.

Il ressort desdites recherches effectuées que les parcelles, faisant l'objet des présentes :

– **ne sont pas situées dans une zone protégée d'intérêt national** ayant pour objectif d'assurer la sauvegarde des habitats et

espèces ainsi que du paysage et de la connectivité écologique,

– **ne sont pas attenantes à un cours d'eau.**

LOI DU 17 AVRIL 2018 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Il résulte de quatre attestations établies par le Ministère de l'Énergie et de l'Aménagement du Territoire en date du 1^{er} février 2024 que les immeubles, faisant l'objet de la présente adjudication, ne sont pas concernés par l'une des prescriptions prévues par l'article 22, paragraphe 1er de la loi du 17 avril 2018.

PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Le certificat de performance énergétique prévu par les règlements grand-ducaux des 30 novembre 2007 et 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et fonctionnels n'est pas requis pour lesdits immeubles concernés suivant l'article 14 paragraphe 5 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021.

LOI DU 25 FÉVRIER 2022 RELATIVE AU PATRIMOINE CULTUREL

Les immeubles, objet des présentes, ne font actuellement l'objet d'aucune procédure ou mesure de protection du patrimoine:

- découlant de la loi abrogée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux;

- découlant de la loi du 25 février 2022 relative à la protection du patrimoine culturel.

- ne sont pas repris comme monument national sur la liste des immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire publiée par l'Institut National pour le Patrimoine Architectural ;

– ne sont pas repris dans un quelconque Règlement Grand-Ducal ou projet de Règlement Grand-Ducal de la Commune de Mersch respectivement de la Commune d'Useldange, étant entendu qu'un tel règlement n'est pas encore envisagé pour les prédites communes.

Remarque : le notaire a attiré l'attention des parties sur le fait que le prédit courrier de l'Administration Communale d'Useldange du 13 février 2024, reprend l'information suivante :
« Informations complémentaires : Secteur protégé d'intérêt communal et patrimoine bâti.

*** L'inventaire scientifique du patrimoine architectural est en cours d'élaboration ».**

SITES POTENTIELLEMENT POLLUÉS (CASIPO)

Le notaire a attiré l'attention des parties que, suivant quatre extraits du cadastre des sites potentiellement pollués (CASIPO) du 1^{er} février 2024 :

– le numéro cadastral 798/5384 **SE TROUVE :**

◦ **sur un site potentiellement contaminé (SPC)**, c'est à dire pour lequel l'Administration de l'environnement **dispose** d'informations relatives à une utilisation historique du site suite à laquelle une contamination du sol ne peut être exclue. Une entrée comme SPC ne veut pas nécessairement dire que le site est pollué.

◦ **sur un site contaminé ou assaini (SCA)**, c'est-à-dire pour lequel l'Administration de l'environnement dispose d'une étude analytique qui définit les concentrations en polluants dans le sol. Il informe donc sur le réel état de contamination (ou non-contamination du site) et contient également des informations en relation avec d'éventuels assainissements qui ont eu lieu sur le site.

– les numéros cadastraux 476/4297, 476/4298 et 476/4299 **NE se trouvent PAS sur un site potentiellement contaminé (SPC)**, c'est-à-dire pour lequel l'Administration de l'environnement **NE dispose PAS** d'informations relatives à une utilisation historique du site suite à laquelle une contamination du sol ne peut être exclue.

ZONE INONDABLE

Le notaire instrumentant a entrepris les recherches sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) en date du 1^{er} février 2024.

Il ressort desdites recherches effectuées que les immeubles, faisant l'objet des présentes, **ne sont pas** situés dans une zone inondable.

PROTECTION DES MASSES D'EAU SOUTERRAINE

Le notaire instrumentant a entrepris les recherches sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) en date du 1^{er} février 2024.

Il ressort desdites recherches effectuées que :

– le numéro cadastral 798/5384 **n'est pas** situé dans une zone de protection des masses d'eau souterraine.

– les numéros cadastraux 476/4297, 476/4298 et 476/4299 se trouvent :

◦ dans une **zone de protection éloignée [Zone III]**, instituée par le **règlement grand-ducal du 02 octobre 2018** portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine situées sur les territoires des Communes de Useldange, Préizerdaul, Redange, Boevange-sur-Attert, Vichten, Grosbous et Wahl, avec la mention expresse qu'à l'intérieur de cette zone, l'annexe I du règlement grand-ducal du 09 juillet 2013, relatif aux mesures administratives dans l'ensemble des zones de protection pour les masses d'eau souterraine, détermine les ouvrages, installations, dépôts, travaux, activités, qui sont interdits, réglementés ou soumis à autorisation du membre du Gouvernement ayant la Gestion de l'eau dans ses attributions.

◦ dans une **zone dans laquelle une application du métazachlore est interdite**, instituée par le règlement grand-ducal du 12 avril 2015 portant interdiction de l'utilisation de la substance active S-métolachlore et interdiction ou restriction de l'utilisation de la substance active métazachlore.