

Extrait du CAHIER DES CHARGES

Commune de Kopstal, section B de Bridel

Numéro **128/869**, place (occupée) bâtiment à habitation, lieu-dit « Place Verte », d'une contenance de 03 ares 32 centiares.
bureau des hypothèques, volume 1284, numéro 76.

PASSEPORT ÉNERGÉTIQUE

Classe de performance énergétique D et
Classe d'isolation thermique D

Le passeport énergétique établi en date du 25 mai 2019 par Thielen Architecture Marco Thielen 16 Val St. André L-1128 Luxembourg, a été référencé sous le numéro P.20190525.8159.10.1.2.

L'original sera remis à l'adjudicataire après paiement des prix et frais.

Sous réserve des modifications et ajoutes figurant au procès-verbal d'adjudication :

Clauses et conditions

Article 1.- Les biens immobiliers sont vendus tels et ainsi qu'ils se contiennent et se comportent à ce jour, avec toutes leurs appartenances et dépendances, dépendances et à l'inclusion de tous éléments mobiliers corporels qui y sont attachés ou qui en dépendent et qui ont le caractère d'immeubles par destination, ainsi qu'avec toutes les servitudes légales ou conventionnelles, actives ou passives, occultes ou apparentes, continues ou discontinues, déclarées ou non déclarées pouvant y être attachées, sauf à l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à ses risques et périls et sans recours contre les vendeurs.

Sauf convention contraire, la mitoyenneté des murs de clôture et des autres clôtures, pour autant que mitoyenneté il y a, est comprise dans le présent acte.

Article 2.- Il n'y aura de part et d'autre ni garantie, ni répétition, soit contre les troubles et l'éviction soit plus particulièrement contre les recours des voisins, soit pour raison de vices et de dégradations quelconques, apparents ou 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 des adjudicataires ; cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la vente.

Les vendeurs n'entendent céder que les biens tels qu'ils existent actuellement, avec les droits et obligations qui y sont attachés, sans rien de plus, et ils n'entendent donner à personne plus de droits qu'il n'en serait justifié par titres authentiques transcrits et non prescrits.

Les immeubles sont vendus avec tous biens meubles par destination qui s'y trouveront le jour de l'adjudication, sans qu'un inventaire ait été ou ne sera fait par les vendeurs.

Article 3.- Les immeubles seront vendus libres de toutes charges hypothécaires et privilégiées et de droits de résolution dans le chef des vendeurs ou de leurs auteurs en ce sens que, s'il en existait, le produit de la vente serait employé jusqu'à due concurrence à les éteindre.

Le notaire instrumentaire est chargé de provoquer la radiation à l'amiable ou la purge aux frais des vendeurs. Les adjudicataires ne pourront 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 le jour du paiement de l'intégralité du prix d'adjudication et du forfait, intérêts compris, sauf stipulation contraire.

Les adjudicataires supporteront à partir de l'entrée en jouissance toutes impositions et contributions concernant les immeubles vendus et les biens seront à leurs risques et périls.

Ils seront tenus de respecter les baux, soit verbaux, soit écrits, pouvant exister et seront subrogés dans les droits des vendeurs contre les locataires ou fermiers.

Article 5.- Deux ou plusieurs adjudicataires de l'immeuble seront tenus solidairement de toutes les obligations résultant de l'adjudication.

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

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 l'adjudication.

Le prononcé d'adjudication sera considéré comme non avenue 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.- Les prix d'adjudication sont payables dans le mois prenant cours à partir du jour de l'adjudication. Ils produiront intérêts de retard à huit pourcent (8%) l'an à partir du terme, jusqu'à solde.

Les adjudicataires seront déchus de plein droit et sans mise en demeure préalable du bénéfice du terme :

(a) S'ils ne remplissent pas l'une ou l'autre condition des présentes, et notamment s'ils sont en retard du terme ;

(b) Si, ce de requis après la signature du procès-verbal d'adjudication, ils ne fournissent pas bonne et solvable caution ou d'autres garanties estimées suffisantes dans un délai de huit jours ;

(c) Si leurs biens meubles ou immeubles sont aliénés, saisis, mis en vente ou partagés ;

(d) S'ils établissent leur domicile ou leur résidence à l'étranger ;

(e) Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du Code Civil.

Article 8.- Dans le mois à partir du jour de l'adjudication, les adjudicataires paieront en sus du prix principal **seize pourcent (16 %)** de ce prix.

Moyennant ce forfait, les vendeurs resteront chargés des frais de la vente.

Les adjudicataires devront les intérêts du forfait au taux de huit pourcent (8%) l'an à partir du prédit terme jusqu'à solde.

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 ».

Au cas où l'adjudicataire déclare, conformément à l'article 17 de la loi du 17 août 1935, acquérir en vue de revendre, le forfait est majoré d'un virgule deux pourcent (1,2%).

L'excédent éventuel du forfait stipulé pour frais au-delà des frais réels reviendra aux vendeurs, dans la proportion de leurs parts s'il y a plusieurs vendeurs.

Au cas où ce forfait ne suffirait pas pour couvrir les frais réels, les vendeurs sont tenus de prendre à leur charge la différence qui sera prélevée sur le prix d'adjudication.

Article 9.- Tous les paiements se feront, sans compensation, en l'étude et contre les quittances du notaire instrumentaire, receveur à ce constitué, chargé d'en opérer le recouvrement par toutes les voies de droit, avec pouvoir de renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire, d'en donner mainlevée avant ou après paiement et d'en donner bonne et valable quittance avec ou sans subrogation.

Article 10.- Faute par les adjudicataires de satisfaire aux conditions de la vente, les vendeurs 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 les immeubles adjugés 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 les adjudicataires, pour se faire payer en principal, intérêts, frais et accessoires sur le produit de cette vente.

Monsieur le conservateur des Hypothèques est requis de mentionner cette clause dans son inscription d'office.

Les vendeurs se réservent le droit de résolution et le privilège du vendeur.

Si le produit de la revente ne suffit pas à solder la part du prix d'adjudication restant due, avec les accessoires et les frais de poursuite, les adjudicataires restent tenus de la différence.

En cas de résolution judiciaire, les améliorations et agrandissements apportés aux immeubles par les adjudicataires resteront acquis aux vendeurs à titre de dommages et intérêts conventionnels pour inexécution du contrat.

Article 11.- 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 12.- Les adjudicataires devront faire assurer dès le jour de l'adjudication les bâtiments acquis pour leur valeur effective 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 pour solde.

En cas de sinistre, les vendeurs se trouveront subrogés jusqu'à due concurrence dans tous les droits des adjudicataires contre la compagnie d'assurances. La signature du procès-verbal d'adjudication vaut cession et transport, lesquels peuvent être signifiés quand et à qui il appartiendra aux frais des adjudicataires.

Article 13.- Les adjudicataires ont 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.

Les adjudicataires sont solidairement obligés avec les commandants à l'exécution de toutes les charges et conditions de l'adjudication et seront garants de la solvabilité et de la capacité civile de leurs commandants.

Article 14.- Le vendeur donne pouvoir à

pour donner avant ou après paiement intégral mainlevée de toutes inscriptions à prendre en vertu du procès-verbal d'adjudication et pour renoncer au privilège du vendeur et à l'action résolutoire.

Article 15.- 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.

Article 16.- Pour l'exécution des présentes il est fait élection de domicile pour toutes les parties en l'étude du notaire instrumentaire.