

....

Une maison d'habitation avec annexe grange et bloc garage, avec rénovations entamées mais non terminées, sise à L-9772 Troine, 14 Hannert dem Duaaref (*ci-avant Maison n° 20*), le tout inscrit au cadastre comme suit:

**Commune de Wincrange, ancienne commune de
Boevange, section BA de Troine**

Numéro **20/3763**, lieu-dit « Troine », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 06 ares 09 centiares,

tel que ce bien immobilier existe et se comporte, avec tous immeubles par destination et tous droits quelconques pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

Monsieur Jean-Marie COTTONG est devenu propriétaire de l'immeuble ci-avant mentionné, alors cadastré sous le numéro 20/2905, suivant un acte de vente, reçu par Maître Martine WEINANDY, alors notaire de résidence à Clervaux, en date du 6 novembre 1995, numéro 4151 de son répertoire, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 28 novembre 1995, volume 900, numéro 69.

À cet acte de vente les vendeurs et époux Albert COTTONG – Antoinette PINAZZA s'étaient réservé « *in dem vorverkauften Wohnhaus ein Wohnungsrecht... Dieses Wohnungsrecht übt sich aus auf zwei Stuben, der Küche, einem Schlafzimmer, das Badezimmer, der Heizungsraum, einer Garage und einem Teil des Speichers.*

Sollte einer der Verkäufer sterben geht das ganze hier vorbezeichnete Wohnungsrecht auf den Überlebenden über ».

Toutefois, au sous dit contrat de prêt BCEE du 26 mai 2004, les époux Albert COTTONG – Antoinette PINAZZA ont renoncé au profit exclusif de la BCEE à tous droits et plus spécialement au droit d'habitation leur appartenant dans une maison d'habitation située à Maison no. 20 L-9772 TROINE aux termes d'un acte de vente reçu Maître Martine WEINANDY, alors notaire de résidence à Clervaux, en

date du 6 novembre 1995, numéro 4151 de son répertoire, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 28 novembre 1995, volume 900, numéro 69.

Passeport énergétique

Le **passeport énergétique** établi par SEGECO S.A, Jean MILTGEN 9 rue Principale, L-9184 Schrondeweiler, en date du 28 janvier 2020, a été référencé sous le no P.20200128.9772.14.1.2.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la **BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT, Luxembourg**, Etablissement Public Autonome, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B 30775, ayant son siège à L-1930 Luxembourg, 1, Place de Metz, matricule 1856 5200 018,

représentée par son Comité de Direction actuellement en fonctions,

ci-après désignée comme la Banque.

En vertu :

1) de la première grosse en forme exécutoire d'un contrat de prêt du 26 mai 2004 dont inscription fut prise au bureau des hypothèques à Diekirch, le 27 mai 2004, au volume 630, numéro 425;

2) d'un commandement resté infructueux signifié par exploit de l'huissier Geoffrey GALLÉ, huissier de justice de résidence à Luxembourg, en date du 22 octobre 2019.

En vertu des clauses inscrites au susdit contrat de prêt stipulant que, pour le cas où la prédite partie négligerait d'effectuer promptement et intégralement ses engagements envers la banque, la partie emprunteuse donne l'autorisation à la banque de faire vendre, sans préjudice de ses autres droits, les immeubles grevés, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et intégré au Nouveau Code de Procédure Civile sub article 879, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, par le ministère d'un notaire au choix de la partie poursuivante, pour avoir paiement du principal redû avec les intérêts, accessoires et frais.

En raison de la prédite renonciation, la banque a la mainmise

sur l'immeuble en entier.

Parallèlement au prédit commandement du 22 octobre 2019, par exploit du 21 octobre 2019 de l'huissier Gilbert RUKAVINA, huissier de justice de résidence à Diekirch, signification de l'intention de faire vendre fut faite à :

Monsieur **Aloyse Joseph Albert COTTONG**, retraité, né à Lintgen, le 30 mai 1943, numéro d'identification 1943 0530 37707, et son épouse

Madame **Marie Antoinette Francine PINAZZA**, sans état connu, née à Troisvierges, le 28 décembre 1954, numéro d'identification 1954 1228 12042,

demeurant ensemble à L-9772 Troine, 14 Hannert dem Duarref,

Charges, causes et conditions

Article 1.- Le bien immobilier est adjudgé dans les formes usitées dans le pays pour les ventes publiques volontaires et 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 mise en vente et l'adjudication se feront à la seule requête de la banque 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, les débiteurs contre lesquels la procédure est poursuivie étant seuls responsables comme vendeurs.

Il est précisé à ce sujet que le bien immobilier est vendu dans l'état, sans garantie de la part des vendeurs quant au point de savoir si ce bien immobilier a été construit en conformité avec les autorisations administratives notamment les autorisations de construire.

Les vendeurs ne pourront, en aucun cas, être recherchés 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 des vendeurs 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 le bien immobilier 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 les vendeurs.

Les vendeurs n'entendent céder que le bien immobilier tel qu'il existe 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, 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.

Article 3.- Le bien immobilier 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.

Par dérogation à l'alinéa qui précède et en conformité des articles 30 et 55 de la loi du 16 juin 1930, portant réorganisation du Crédit Foncier de l'Etat, et de l'article 7 de l'arrêté grand-ducal du 27 mai 1937, concernant l'octroi par la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat de prêts à court terme contre constitution de garanties réelles, le prix d'adjudication sera versé au fur et à mesure de son échéance à la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, Luxembourg, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, nonobstant toute opposition, contestation et inscription des créanciers des parties contre lesquelles la vente est poursuivie.

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.

La maison est à ce jour occupée par les époux Albert COTTONG – Antoinette PINAZZA.

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

À partir de cette époque, ils auront le droit de toucher les loyers et fermages 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 bien immobilier 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 la quinzaine suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive.

Ce prix produira des intérêts de retard au taux légal 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 adjudgé avant d'avoir entièrement acquitté le prix de l'adjudication et le forfait ;
- (f) S'il vendait tout ou partie de l'immeuble lui adjudgé 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 la quinzaine 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 légal à partir de l'écoulement du prédit délai de paiement, jusqu'à solde.

Au cas où l'adjudicataire déclare acquérir en vue de la revente, le forfait est majoré d'un 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 adjugés 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 surenchéris, 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 des éléments immobiliers adjugés 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 les éléments immobiliers auront été définitivement adjugés à un surenchérisseur.

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 lots privatifs acquis pour ses 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 commands 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 commands.

Article 16.- Le notaire qui procédera à l'adjudication pourra réunir en une masse ou non l'immeuble 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 WINCRANGE, 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.

Article 19.- Pour le cas où l'immeuble prédécrit ne serait pas adjudgé, la vente est reportée de plein droit à une date ultérieure, sans que la procédure signifiée en cause doive être réitérée.

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