

CAHIER DES CHARGES DU 22 FEVRIER 2013
NUMERO 2231

CLAUSES ET CONDITIONS

dressé par Maître **Karine REUTER**, notaire de résidence à Pétange, soussigné, désigné à cet effet, sous lesquelles il sera procédé par son ministère, **le vingt mars deux mil treize**, à quinze heures **au café « Casino de Bonnevoie » 63, Route de Bonnevoie, Luxembourg.**

conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, à la vente publique de l'immeuble ci-après désigné appartenant à

Monsieur **Michaël STABLOT**, maître d'hôtel, né le 3 novembre 1977 à Sarreguemines (France), numéro de matricule 1977 11 03 653, ayant demeuré à L-2610 Luxembourg, 158, route de Thionville, actuellement sans domicile ni résidence connus.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société anonyme « **BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG** », établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 69 route d'Esch, constituée par acte du notaire Jean-Baptiste KLEIN de Luxembourg en date du 08 mars 1856, publiée au Mémorial, Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, numéro 9 du 17 avril 1856, et dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et en dernier lieu le 22 mars 2012, publiés au Mémorial, Recueil spécial C, numéro 980 du 17 avril 2012, page 47.014, RCS numéro B6307, numéro de matricule 1856 22 00 017,

désignée ci-après comme créancier inscrit,

en vertu d'une inscription prise dans un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Georges d'HUART, alors notaire de résidence à Pétange, en date du 3 août 2004, inscrit au premier bureau des hypothèques de Luxembourg, le 20 août 2004, volume 888, article 109, respectivement dans un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Léon Thomas dit Tom METZLER, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 5 mars 2007, inscrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg le 9 mars 2007, volume 972, numéro 177.

Faute par les propriétaires, prénommés, d'avoir exécuté les engagements assumés audit contrat et d'avoir obtempéré au commandement signifié par exploit de l'huissier Maître Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, le 8 février 2013.

En vertu de la clause inscrite au susdit contrat, stipulant que, pour le cas où la prédite partie négligerait d'effectuer le paiement des sommes par elle redues, il serait loisible de faire vendre l'immeuble grevé, conformément à l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière (folle enchère) et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, 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 et frais.

Charges et Conditions.

Art. 1er.- L'immeuble 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.

Les acquéreurs sont tenus de prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve 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, la partie débitrice contre laquelle la procédure est poursuivie étant seule responsable comme partie venderesse.

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 de l'immeuble, lors même que la différence excéderait un vingtième, l'immeuble étant vendu tel qu'il se trouve d'après les titres et avec les droits qui en peuvent dépendre.

Art. 2.- Les adjudicataires jouiront les 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 la partie contre laquelle 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 adjudgé à partir de la même date, et cela prorata 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, commands 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 continuer toutes les polices d'assurance contre l'incendie qui ont pu être contractées, et payer à partir du jour de l'adjudication les primes et droits de telle manière que ni la partie poursuivante, ni la partie contre laquelle la vente est poursuivie, ni ses créanciers ne puissent être recherchés de ce fait.

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 ou de l'un des créanciers inscrits, du paiement régulier de la prime.

Art. 7.- Les prix d'adjudication sont payables comme suit: la moitié dans la quinzaine et l'autre moitié dans le mois où l'adjudication sera devenue définitive; ces prix produiront des intérêts à raison de dix pour cent l'an (10%) à compter du jour où l'adjudication est devenue définitive.

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, **quinze pour cent (15%)** et en cas de **surenchère dix-huit pourcent (18%)** de leur prix principal, destiné à couvrir tous les frais de la vente. Ces frais sont payables aussitôt que l'adjudication est devenue définitive. En cas de retard, ils porteront intérêts à dix pour cent (10%).

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 à la partie contre laquelle la vente est poursuivie. La différence éventuelle en moins sera prélevée comme frais privilégiés sur le prix d'adjudication.

Art. 10.- Toute personne capable d'enchérir pourra, dans les huit jours qui suivront l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit du sixième (1/6) au moins du prix principal outre les frais d'adjudication, ainsi qu'il résulte 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:

- 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;
- s'il quitte le pays pour s'établir à l'étranger;
- s'il vend tout ou partie de l'immeuble à lui adjugé avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication;
- s'il détériore ou démolit l'immeuble à lui adjugé ou s'il cause des changements ou modifications qui en diminuent la valeur;
- 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, le créancier inscrit ou la partie contre laquelle 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 de l'immeuble à lui adjugé, 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 sur la saisie

immobilière (folle enchère) et de l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile.

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.- Pour l'exécution pleine et entière des clauses et conditions ci-dessus, l'adjudicataire fait élection de domicile attributive de juridiction en l'étude de Maître Karine REUTER, prénommée, 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. 14.- 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 de l'immeuble à vendre:

Un studio et toutes autres appartenances et dépendances le tout sis à L-2610 Luxembourg, 158, route de Thionville, dans un immeuble en copropriété dénommé « ROUTE DE THIONVILLE » NO 158 LUXEMBOURG », inscrit au cadastre comme suit :

VILLE DE LUXEMBOURG, SECTION HOB DE BONNEVOIE :

Numéro cadastral 111/4157, lieu-dit « route de Thionville », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2 ares 20 centiares, à savoir :

a) en propriété privative et exclusive:

Le lot numéro SEPT:

portant la désignation cadastrale suivante :

007 U U 03

comme partie privative : **au troisième étage une mansarde** et comme quote-part dans les parties communes : CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIEMES

184/1.000es

b) en copropriété et indivision forcée:

CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIEMES (184/1.000es) des parties communes y compris le sol ou terrain,

le tout plus amplement désigné et décrit dans un acte de dépôt du tableau des millièmes et des plans reçu par Maître Camille HELLINCKX, alors notaire de résidence à Luxembourg, en date du 20 mars 1995, transcrit au

premier bureau des hypothèques à Luxembourg le 6 avril 1995, volume 1415, numéro 96.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le prédit immeuble appartient à Monsieur Michel STABLOT pour l'avoir acquis de la société IMMOBEST SARL, en vertu d'un acte de vente reçu par Maître Georges d'HUART, alors notaire de résidence à Pétange, en date du 3 août 2004, transcrit au premier bureau des hypothèques de Luxembourg, le 24 août 2004, volume 1874, numéro 64.

Certificat d'état civil.

Le notaire certifie l'état civil de Monsieur Michel STABLOT d'après des extraits du registre de l'état civil.

Pour copie conforme
délivrée en date du 04 mars 2013 aux
fins de signification aux parties créancières et débitrice.