

CAHIER DES CHARGES
DU 23 OCTOBRE 2025
Numéro 25/879

Cahier des charges, clauses et conditions, dressé par Maître Max WELBES, notaire de résidence à Luxembourg, soussigné, désigné à cet effet, sous lesquelles il sera procédé par son ministère,

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

Monsieur **Daniel** David Paul **EPPS**, comptable, né à Echternach, le 25 juillet 1969 (NIN 1969 0725 13718), divorcé, demeurant à L-7430 Fischbach, 1, Wasserhaff et Madame **Meryem RIADI**, salariée, née à Agdal/Fès (Maroc), le 29 mai 1985 (NIN 1985 0529 00096), divorcée, demeurant à L-9167 Mertzig, 1, rue du Moulin.

EN VERTU :

de la grosse en forme exécutoire d'un acte d'ouverture de crédit, reçu par le notaire Henri BECK, alors de résidence à Echternach, en date du 27 juin 2013, et dont l'inscription hypothécaire a été prise au bureau des hypothèques à Diekirch, le 22 juillet 2013, volume 781, numéro 95, et renouvelée le 03 juillet 2023, volume 963, numéro 42,

entre la BANQUE RAIFFEISEN, société coopérative, établie et ayant son siège social à L-3372 Leudelange, 4, rue Léon Laval, comme créancière et Monsieur Daniel EPPS, prénommé, comme partie créditée.

Et faute par Monsieur **Daniel EPPS** comme partie créditée, d'avoir exécuté les engagements assumés au prédit acte de contrat de prêt, et d'avoir obtempéré au commandement signifié par de l'huissier de justice Monsieur Gilles HOFFMANN, demeurant à L-1331 Luxembourg, 33, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, en date du 30 juillet 2025,

en vertu de la clause inscrite dans le susdit acte d'ouverture de crédit stipulant qu'à défaut de stricte exécution des obligations contractées par la partie créditée envers la banque et notamment à défaut de paiement intégral des sommes dues en principal, intérêts, commissions, frais et autres accessoires éventuels, la banque est autorisée de plein droit sans préjudice de toute autre voie légale, de faire vendre l'(les) immeuble(s) hypothéqué(s) par le ministère d'un notaire de son choix, conformément aux articles soixante-et-onze et suivants de la loi du deux janvier mil huit cent quatre-vingt-neuf sur la saisie immobilière,

actuellement article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, afin de se faire payer en principal et accessoires moyennant le produit de cette vente.

CHARGES ET CONDITIONS

ARTICLE PREMIER

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

ARTICLE DEUX

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.

L'immeuble est grevé d'une servitude au profit de la société « CEGEDEL » en vertu d'un acte de constitution de servitude reçu par le notaire Pierre PROBST, alors de résidence à Ettelbruck, en date du 10 février 2006, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 16 mars 2006, volume 1194, numéro 93.

ARTICLE TROIS

L'entrée en jouissance des adjudicataires est fixée au jour auquel l'adjudication sera devenue définitive. A partir de cette date 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 adjudgés, à partir de la même date, et cela au « prorata temporis ».

L'immeuble est actuellement occupé par la coindivisaire post communautaire Madame Meryem RIADI, préqualifiée, et, de ce fait, l'adjudicataire devra, le cas échéant, faire procéder au

déguerpissement selon la procédure prévue par la loi.

ARTICLE QUATRE

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, de toutes les obligations résultant de l'adjudication. Deux ou plusieurs personnes qui seront adjudicataires sont obligées solidairement et indivisément 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 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-forts, sont indivisibles.

ARTICLE CINQ

Tout adjudicataire aura la faculté de faire une déclaration de command. La déclaration de command doit être faite au notaire instrumentaire en son étude, ou lui être signifiée dans les vingt-quatre (24) 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.

ARTICLE SIX

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 banque ni les parties contre lesquelles la vente est poursuivie, ni leurs créanciers ne puissent être recherchés de ce fait.

Ils devront maintenir lesdites 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 (8) jusqu'à concurrence de leur valeur réelle, et de maintenir cette assurance jusqu'au paiement intégral du prix en justifiant sur toute réquisition de la banque ou de l'un des créanciers inscrits, du paiement régulier des primes.

ARTICLE SEPT

Le prix d'adjudication est payable endéans la quinzaine (15) 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

ARTICLE HUIT

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 notaire a tout 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.

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.

ARTICLE NEUF

En sus de leur prix d'adjudication, les adjudicataires paieront, entre les mains du notaire instrumentaire, dix pour cent (10%) et, en cas de surenchère, douze pour cent (12%) de leur prix principal, destinés 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%) l'an.

Ce forfait subira une réduction correspondant à un bénéfice fiscal alloué à l'adjudicataire.

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 pour cent (1,2%).

Le forfait ne comprend pas la surtaxe communale éventuellement due.

Le forfait est notamment destiné à couvrir les frais d'adjudication à savoir :

a) le coût de la minute et des deux expéditions pour la transcription;

b) les droits d'enregistrement, de transcription et d'inscription d'office, le salaire du Conservateur des Hypothèques et le timbre de l'inscription;

c) les frais de voyage et de séjour du notaire;

d) les frais de l'ordonnance accordant l'autorisation de vendre, l'état des frais du curateur;

e) les frais d'annonces et d'affiches, les ports de lettres ainsi que le salaire du crieur;

f) le coût de l'état hypothécaire, du bulletin des propriétaires et du croquis du cadastre;

g) les honoraires, droits de recette, avance des débours, taxe sur la valeur ajoutée, droit de garantie et d'escompte et autres frais et émoluments du notaire et

h) les frais de la radiation des inscriptions prises à charge des adjudicataires, pour autant que les prix ont été soldés aux échéances fixées.

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.

ARTICLE DIX

Toute personne capable d'enchérir pourra, dans les huit (8) jours qui suivront l'adjudication, faire une surenchère, pourvu qu'elle soit du sixième (1/6) au moins du prix principal, augmentés des frais d'adjudication tels que décrits à l'article neuf qui précède. Elle sera faite par exploit d'huissier notifié au notaire instrumentaire et dénoncé à l'adjudicataire, à la partie poursuivante et au débiteur.

ARTICLE ONZE

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 l'immeuble a été adjugé définitivement à un surenchérisseur.

ARTICLE DOUZE

L'adjudicataire sera déchu du bénéfice des termes ci-dessus stipulés et le prix sera exigible immédiatement dans son intégralité en principal, intérêts 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 et 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 ; et/ou

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

ARTICLE TREIZE

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une ou l'autre des clauses

et conditions de l'adjudication, la banque 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 de leur choix, sans suivre les formes légales pour la saisie immobilière, conformément à l'article 879 du Nouveau Code de Procédure Civile, ancien article 71 de la loi du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est requis de faire mention de la clause qui précède dans l'inscription 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 sur folle enchère, telle qu'elle résulte des articles 870 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile, ancien article 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.

ARTICLE QUATORZE

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 de Mertzig auquel domicile élu 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.

ARTICLE QUINZE

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 exprimés, il pourra y être contraint par toutes les voies de droit.

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Une maison d'habitation sise à L-9167 Mertzig, 1, rue du Moulin, avec toutes ses appartenances et dépendances, y compris les immeubles par destination, le tout inscrit au cadastre comme suit :

COMMUNE DE MERTZIG, SECTION A DE MERTZIG

Numéro 621/5915, lieu-dit « rue du Moulin », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 04 ares 96 centiares.

TITRE DE PROPRIETE

L'immeuble a été acquis par Monsieur Daniel EPPS, suivant acte

de vente reçu par le notaire Henri BECK, alors de résidence à Echternach, en date du 27 juin 2013, transcrit au bureau des hypothèques à Diekirch, le 22 juillet 2013, volume 1437, numéro 113.

Monsieur Daniel EPPS a fait apport dudit immeuble en communauté suivant contrat de mariage reçu par le notaire Alex WEBER, alors de résidence à Bascharage, en date du 02 décembre 2016, transcrit audit bureau des hypothèques à Diekirch, le 09 janvier 2017, volume 1577, numéro 66.

ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu, les formalités légales au préalable accomplies, le 20 novembre 2025, à 14h30', à L-9145 Erpeldange, à l'Hôtel-Restaurant Dahm, 57, porte des Ardennes.

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE

PERSONNEL

L'étude du notaire dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément au règlement général sur la protection des données (UE) 2016/679 du 27 avril 2016.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les études de notaire participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 60 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'étude du notaire ou du correspondant informatique et libertés désigné par l'étude. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer

pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des indications d'état civil dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 06 juin 1953 d'après les pièces requises par la loi.

Fait et passé à Luxembourg, en l'étude du notaire instrumentant, le 23 octobre 2025.