

Plan d'aménagement général

Il résulte du plan d'aménagement général (PAG) actuellement en vigueur de la Commune de Differdange que l'immeuble est classé dans une zone d'habitation 1 (HAB-1), superposé de la zone « secteur protégé de type environnement construit » telle que définie par l'article 17 de la partie écrite du prédit plan d'aménagement général (PAG), dont la teneur est la suivante :

« Art. 17 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal »

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 17.1 Secteurs et éléments protégés de type «environnement construit»

Les secteurs protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants:

- ☐ *authenticité de la substance bâtie, de son aménagement,*
- ☐ *rareté,*
- ☐ *exemplarité du type de bâtiment,*
- ☐ *importance architecturale,*
- ☐ *témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.*

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article.

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles ou parties d'immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont autorisés dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du tissu bâti existant traditionnel.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

Les éléments à respecter dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions, sont les éléments caractéristiques en place, à savoir l'implantation, le gabarit, le rythme des façades et des ouvertures, les matériaux et teintes traditionnels telles que définies par le SSMN.

Tout avant-jardin, muret d'origine et haies existants dans le secteur protégé est à préserver, sauf en cas d'aménagement d'un accès à un emplacement de stationnement conformément au plan d'aménagement particulier «quartier existant» de la zone.»

Aménagement du territoire

Conformément aux dispositions de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, telle que modifiée, le notaire instrumentant a entrepris des recherches sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) en date du 3 octobre 2025.

Il ressort desdites recherches effectuées que l'immeuble :

- **est concerné** par un plan directeur sectoriel (PDS), plus particulièrement par le plan directeur sectoriel «Paysages» (« zone de préservation des grands ensembles paysagers » (zone superposée)), lequel plan directeur sectoriel a été rendu obligatoire par le règlement grand-ducal du 10 février 2021 ;

- **n'est pas concerné** par un plan d'occupation du sol (POS).

Protection de la nature et des ressources naturelles

Conformément aux dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée, le notaire instrumentant a entrepris des recherches sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) en date du 3 octobre 2025.

Il ressort desdites recherches effectuées que l'immeuble :

- **est situé** partiellement dans une zone protégée d'intérêt national déclarée ;

- **n'est pas attenant** à un cours d'eau.

Patrimoine Culturel

Conformément aux dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, le notaire instrumentant a entrepris en date du 3 octobre 2025 des recherches :

* sur la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale desquelles il ressort que l'immeuble :

- **n'est pas classé** comme patrimoine culturel national ;
- **ne fait pas partie** d'un secteur protégé d'intérêt national, à défaut de règlement grand-ducal créant un tel secteur ;

* sur le site internet de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (<https://map.geoportail.lu>) desquelles il ressort que l'immeuble **se trouve** dans une zone d'observation archéologique (en abrégé ZOA) et plus précisément dans une « sous-zone » telle que définie à l'article 2 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

Sites potentiellement pollués (CASIPO)

Suivant extrait du cadastre des sites potentiellement pollués (CASIPO) du 3 octobre 2025, l'immeuble **n'est pas inventorié dans le cadastre des sites potentiellement contaminés.**

Charges, clauses et conditions

Article 1.- Les immeubles sont adjudgés 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'adjuger 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 les immeubles mis en vente soient adjudgés.

La vente aura lieu sans aucune garantie de la part de la partie poursuivante, le débiteur contre lesquels la procédure est poursuivie étant seul responsable comme vendeur.

Les acquéreurs n'auront droit à aucune diminution du prix, ni à aucune garantie pour erreur dans la consistance ou dans la contenance des immeubles, lors même que la différence excéderait un vingtième, les immeubles étant vendus tels qu'ils se poursuivent

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.- Les immeubles seront vendus pour quittes et libres 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.

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 pour frais de la procédure de vente publique 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.

Les adjudicataires supporteront à partir de l'entrée en jouissance toutes impositions et contributions concernant les immeubles vendus et cela prorata temporis.

À partir de cette époque, ils auront le droit de toucher, s'il en est, 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 des mêmes immeubles 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 en deux termes égaux, comme suit :

- la moitié dans la quinzaine suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive ;
- l'autre moitié dans le mois suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive.

Ce prix produira des intérêts de retard au taux de douze pourcent (12%) l'an en cas de non-paiement aux échéances ci-avant fixées, 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 les immeubles à lui adjugés avant d'avoir entièrement acquitté le prix de l'adjudication et le forfait ;

F.- S'il vendait tout ou partie des immeubles lui adjugés avant d'avoir entièrement acquitté le prix d'adjudication et le forfait pour frais de la procédure de vente publique;

G.- Dans les cas prévus par les articles 1188 et 2131 du code civil.

Article 8.- Dans la quinzaine suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive, l'adjudicataire paiera en sus du prix principal **seize pourcent (16%)** 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 les immeubles dans les délais et pendant la durée prévus par ladite loi, de ne pas les 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 (3) mois, toute cession ou tout changement de l'affectation des immeubles concernés.

L'occupation doit être effective dans un délai de deux (2) ans à partir d'aujourd'hui. Ce délai est fixé à quatre (4) 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 (2) ans au moins.

La location même partielle des immeubles, la cession des immeubles et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux (2) années donne lieu au remboursement total du crédit d'impôt accordé, les intérêts en sus ».

L'adjudicataire devra les intérêts du forfait au taux de **douze pourcent (12%) l'an** 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%).

Le forfait ne comprend pas la surtaxe communale éventuellement due.

En cas de surenchère, le pourcentage à payer par l'adjudicataire et ci-dessus fixé sera majoré de deux pourcent (2%).

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 immeubles 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.

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 par lui, 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.- L'adjudication 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 surenchérés, outre les frais d'adjudication ainsi qu'il résulte de l'article 8 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 immeubles 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 immeubles auront été définitivement adjugés à un surenchérisseur.

Article 13.- Tous intérêts prévus au présent cahier des charges courent 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 immeubles acquis pour leurs 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 (24) 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 les immeubles 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 Differdange, 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 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 voies de droit.