

Adaptation des droits réels - Luxembourg

TABLE DES MATIÈRES

- 1 Quels sont les droits réels qui pourraient naître d'une succession en vertu du droit de l'État membre?
- 2 Ces droits réels sont-ils inscrits dans un registre de droits de propriété immobilière ou mobilière et, dans l'affirmative, cette inscription est-elle obligatoire? Dans quel(s) registre(s) sont-ils inscrits et quelles sont les exigences et la procédure en matière d'inscription?
- 3 Quels sont les effets liés à l'inscription des droits réels?
- 4 Des règles et des procédures spécifiques ont-elles été mises en place pour l'adaptation d'un droit réel auquel une personne peut prétendre en vertu de la loi applicable aux successions pour le cas où la loi de l'État membre dans lequel ce droit est invoqué ne connaît pas le droit réel en question?



1 Quels sont les droits réels qui pourraient naître d'une succession en vertu du droit de l'État membre?

En droit luxembourgeois, il n'y a pas de droits réels successoraux spécifiques qui, au sens de la question, peuvent « naître » d'une succession. Par contre, il existe des droits réels pouvant faire l'objet d'une succession ou, autrement dit, qui sont susceptibles d'être *transmis* mortis causa.

Il s'agit des droits réels suivants : la propriété au sens des articles 544 et suivants du Code civil et les servitudes ou services fonciers au sens des articles 637 et suivants du même Code.

La **propriété** telle que définie par l'article 544 du Code civil est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents. Selon l'article 546 du Code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement (droit d'accession). D'après l'article 711 du Code civil, la propriété des biens peut s'acquérir et se transmettre par succession.

Quant aux **servitudes**, l'article 637 du Code civil les définit comme étant une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. D'après l'article 639 du Code civil, la servitude peut dériver de la situation naturelle des lieux (voir articles 640 et suivants du Code civil), des obligations imposées par la loi (cf. articles 649 du Code civil), ou bien des conventions entre les propriétaires (voir articles 686 et suivants du Code civil).

Concernant la dernière catégorie de servitudes, les propriétaires peuvent en principe établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés les servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient rien de contraire à l'ordre public (article 686 alinéa premier du Code civil). Selon ces règles, les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtiments ou pour celui des fonds de terre (article 687 alinéa 1^{er}), sont continues (l'usage continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme, par exemple les conduites d'eau, les égouts, les vues, etc.) ou discontinues (besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées, par exemple les droits de passage, puisage, etc., voir article 688 alinéa 1^{er} du Code civil).

A noter encore que les servitudes sont apparentes – celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs – ou non apparentes, celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence (article 691 alinéa 1^{er} du Code civil). Les servitudes continues et

apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans (article 690 du Code civil), les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres (article 691 alinéa 1^{er} du Code civil). La servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main (article 705 du Code civil).

Pour être complet, il a y lieu d'esquisser les droits réels suivants concernant lesquels des règles spécifiques s'appliquent en cas de mort de la personne qui en a profité de son vivant.

Selon l'article 617 du Code civil, l'**usufruit** s'éteint notamment par la mort naturelle de l'usufruitier et par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire. Est entre autres visé par la deuxième variante le cas où l'usufruitier obtient mortis causa la propriété du bien sur lequel pesait son droit d'usufruit. Le contenu de l'usufruit est défini aux articles 578 et suivants du Code civil comme étant le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance. L'usufruit peut être établi par la loi ou par la volonté de l'homme et ceci soit purement, soit à certain jour, soit à condition et sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

Finalement, les **droits** réels respectivement **d'usage et d'habitation** définis aux articles 625 et suivants du Code civil se perdent de la même manière que l'usufruit.

2 Ces droits réels sont-ils inscrits dans un registre de droits de propriété immobilière ou mobilière et, dans l'affirmative, cette inscription est-elle obligatoire? Dans quel(s) registre(s) sont-ils inscrits et quelles sont les exigences et la procédure en matière d'inscription?

Au Grand-Duché, il existe un tel « registre de propriété immobilière », à savoir les bureaux de la conservation des hypothèques où, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi modifiée sur la transcription des droits réels immobiliers du 25 septembre 1905, tous actes *entre vifs*, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, sont transcrits. Ladite transcription de ces actes est obligatoire dans ce sens qu'elle rend opposables les droits concernés vis-à-vis des tierces personnes, voir l'article 11 de la précitée loi. Selon la jurisprudence luxembourgeoise, le terme de droits réels immobiliers employé à l'article 1^{er} de cette loi comprend également les servitudes réels (Tribunal d'arrondissement de Diekirch, 17 février 1937).

A noter également que seuls les décisions judiciaires, les actes authentiques et les actes administratifs sont admis à la transcription.

En cas de *succession*, le transfert des droits réels mentionnés sub 1) pouvant faire partie d'une masse successorale s'opère conformément aux dispositions du Code civil.

Plus précisément, d'après son article 724 alinéa 1^{er} et 2, tous les biens du défunt sont transmis à ses héritiers légaux par le seul effet de l'ouverture de la succession. Ces héritiers peuvent, dès l'instant du décès, exercer les droits et actions du défunt.

Dans le cas visé par l'article 1004 du Code civil concernant le légataire universel – c'est-à-dire la personne à laquelle le testateur donne, moyennant une disposition testamentaire, l'universalité des biens qu'il laissera à son décès (cf. l'article 1003 du Code civil) – est tenu de demander aux héritiers auxquels une quotité des biens successoraux est réservée par la loi, la délivrance des biens compris dans le testament. Selon l'article 1005 du Code civil, le légataire universel aura la jouissance des biens compris dans le testament, à compter du jour du décès, si la demande en délivrance a été faite dans l'année, depuis cette époque ; sinon, cette jouissance ne commencera que du jour de la demande formée en justice, ou du jour que la délivrance aurait été volontairement consentie. Lorsqu'au décès du testateur il n'y aura pas d'héritiers auxquels une quotité de ses biens soit réservée par la loi, le légataire universel sera saisi de plein droit par la mort du testateur, sans être tenu de demander la délivrance (article 1006 du Code civil). Finalement, dans le cas visé par l'article 1006 du Code civil, si le testament est olographe ou mystique, le légataire universel sera tenu de se faire envoyer en possession, par une ordonnance du président du tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel la succession est ouverte.

S'il y a un ou plusieurs immeubles dans la succession, une mutation par décès est requise, laquelle sera effectuée sur base de la déclaration de succession, à soumettre par les héritiers à l'administration de l'enregistrement et des domaines qui en fournit un extrait à l'administration du cadastre et de la topographie (voir l'article 10 in fine de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie).

3 Quels sont les effets liés à l'inscription des droits réels?

Voir la réponse à la question précédente.

4 Des règles et des procédures spécifiques ont-elles été mises en place pour l'adaptation d'un droit réel auquel une personne peut prétendre en vertu de la loi applicable aux successions pour le cas où la loi de l'État membre dans lequel ce droit est invoqué ne connaît pas le droit réel en question?

Oui. Il s'agit des dispositions de la loi du 14 juin 2015 relative à la mise en application du règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen et modifiant a) la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et b) le Nouveau Code de procédure civile.

Cette loi prévoit en son article 1^{er} ce qui suit : « En application du règlement (UE) n° 650/2012 du Parlement et du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen, les notaires nommés par arrêté grand-ducal sont compétents pour faire l'adaptation de droits réels immobiliers visée à l'article 31 dudit règlement. L'adaptation visée à l'alinéa 1^{er} est faite au plus tard au moment où l'immeuble sur lequel porte le droit réel visé à l'article 31 du règlement (UE) n° 650/2012 du Conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen, fait l'objet d'une mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux ».

Par ailleurs, ladite loi modifie l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, en ajoutant les actes notariés portant adaptation de droits réels immobiliers étrangers aux actes translatifs de droits réels immobiliers y spécifiés qui doivent être transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés.

Les versions linguistiques de cette page sont gérées par les points de contact du RJE correspondants. Les traductions ont été effectuées par les services de la Commission européenne. Il est possible que l'autorité nationale compétente ait introduit depuis des changements dans la version originale, qui n'ont pas encore été répercutés dans les traductions. La Commission et le RJE déclinent toute responsabilité à l'égard des informations et des données contenues ou auxquelles il est fait référence dans le présent document. Veuillez vous reporter à l'avis juridique pour connaître les règles en matière de droit d'auteur applicables dans l'État membre responsable de cette page.

Dernière mise à jour: 28/11/2017