

# Table des matières

*(les chiffres renvoient aux pages)*

<b>Préface</b> .....	5
<b>Introduction générale</b> .....	7
<b>PARTIE I</b>	
<b>Le droit de propriété</b> .....	9
CHAPITRE I	
<b>Les droits réels</b> .....	11
<b>A – Droits réels et droits de créance</b> .....	12
<b>B – Les prérogatives du droit réel</b> .....	12
<b>C – Subdivision des droits réels</b> .....	13
<b>D – Énumérations des droits réels principaux</b> .....	13
<b>E – Limitation des droits réels immobiliers</b> .....	14
CHAPITRE II	
<b>Le droit de propriété</b> .....	15
<b>A – Généralités</b> .....	16
<b>B – Historique du droit de propriété</b> .....	16
<b>C – Le droit de propriété dans le code civil originaire</b> .....	17
<b>D – La réforme du 22 juillet 1987</b> .....	18
<b>E – La propriété collective</b> .....	18
<b>F – La propriété intellectuelle</b> .....	19

CHAPITRE III

**La distinction entre biens immeubles et meubles** .....21

**A – Considérations générales**.....22

**B – Conséquences juridiques de cette distinction**.....22

**C – Les biens immeubles** .....23

**1. Les immeubles par nature** .....23

**1.1 Les fonds de terre** .....23

**1.2 Les bâtiments** .....24

**2. Les immeubles par destination**.....24

**3. Les immeubles par l’objet auquel ils s’appliquent**.....25

**3.1 Les droits réels immobiliers** .....25

**3.2 Les créances immobilières**.....25

**3.3 Les actions immobilières**.....26

**D – Les biens meubles**.....26

CHAPITRE IV

**Le caractère absolu du droit de propriété** .....27

**Généralités** .....28

CHAPITRE V

**Le contenu du droit de propriété** .....29

**A – Généralités** .....30

**B – Les attributs du droit de propriété** .....30

**1. Droit d’user de la chose** .....30

**2. Droit de percevoir les fruits et les produits de la chose** .....30

**2.1 Les fruits** .....31

**2.2 Les produits** .....31

**3. Droit de disposer de la chose** .....32

**3.1 Disposition physique** .....32

**3.2 Disposition juridique** .....32

## CHAPITRE VI

<b>L'étendue du droit de propriété – le droit d'accession</b> .....	33
<b>A – Généralités</b> .....	34
<b>B – Le droit d'accession aux fruits et produits</b> .....	34
<b>C – Propriété du dessus et du dessous</b> .....	35
1. La propriété du dessus .....	35
2. La propriété du dessous .....	36
<b>D – Limite de la propriété du dessous</b> .....	37
<b>E – Le droit d'accession sur ce qui s'incorpore à la chose</b> .....	37
1. Les divers modes d'accession .....	37
2. Accession naturelle au profit d'un immeuble .....	38
2.1 <i>Choses mobilières inanimées</i> .....	38
2.2 <i>Animaux</i> .....	38
2.3 <i>Accroissements résultant de l'effet des cours d'eau</i> .....	39
2.3.1 Alluvions et relais .....	39
2.3.2 Formation d'îlots dans le lit d'un cours d'eau .....	40
2.3.3 Un cours d'eau abandonne son ancien lit .....	40
3. Accession artificielle .....	40
3.1 <i>Investissements réalisés avec du matériel d'autrui</i> .....	41
3.2 <i>Constructions ou plantations sur le sol d'autrui</i> .....	42
3.2.1 Généralités .....	42
4. Investissements faits par une personne de mauvaise foi .....	42
5. La bonne foi de l'investisseur .....	43
6. Régime d'indemnisation applicable au réalisateur de bonne foi .....	44
7. Personnes concernées par l'article 555 .....	44
7.1 <i>Généralités</i> .....	44
8. Relations juridiques dans lesquelles l'article 555 s'applique .....	45
8.1 <i>Locataire ou fermier</i> .....	45
8.2 <i>Propriétaire sous condition résolutoire</i> .....	46

8.3	<i>L'emphytéose et le droit de superficie</i> .....	47
9.	Cas dans lesquels l'article 555 ne s'applique pas .....	47
9.1	<i>L'usufruit</i> .....	47
9.2	<i>Mandat et gestion d'affaires</i> .....	47
9.3	<i>Droit de rétention du constructeur</i> .....	48
10.	À quels travaux s'applique l'article 555 ?.....	48
11.	Constructions qui empiètent sur le fonds d'autrui.....	49

CHAPITRE VII

<b>La propriété et l'usage des eaux</b> .....	51
<b>A – Généralités</b> .....	52
<b>B – Le code civil et le régime des eaux</b> .....	52
<b>C – Les eaux de pluie</b> .....	53
<b>D – Les sources</b> .....	54
1. Restrictions au droit de propriété sur la source .....	55
2. Acquisition de la source par contrat.....	55
3. Acquisition par prescription .....	55
4. Restrictions prévues par l'article 643 .....	56
<b>E – L'eau des étangs et des lacs</b> .....	57
<b>F – Les cours d'eau</b> .....	57
1. Régime du Code civil.....	57
2. Législation postérieure au Code civil.....	58

CHAPITRE VIII

<b>Les restrictions au caractère absolu du droit de propriété</b> .....	61
<b>A – Remarques générales</b> .....	62
1. Les restrictions commandées par l'intérêt de la propriété voisine .....	62
2. Servitudes qui dérivent de la situation des lieux .....	62
<b>B – Le bornage</b> .....	63
1. Compétence judiciaire .....	64
2. Immeubles susceptibles d'un bornage.....	64

3.	Qualité requise pour procéder au bornage.....	65
4.	Capacité exigée.....	65
5.	Opérations en cas de bornage judiciaire.....	65
6.	Frais de bornage.....	66
<b>C –</b>	<b>Le droit de se clore.....</b>	<b>66</b>
1.	Restrictions au droit de se clore .....	66
2.	L'obligation de se clore visée par l'article 663 .....	67
<b>D –</b>	<b>Servitudes établies par la loi.....</b>	<b>68</b>
1.	Les distances à respecter en matière de plantation d'arbres et d'arbustes.....	68
1.1	<i>Ancienne réglementation.....</i>	68
1.2	<i>Le régime institué par la loi du 29 juillet 1993 .....</i>	69
1.3	<i>Droit du voisin en cas de plantation à une distance illégale .....</i>	70
1.4	<i>Déroptions à la distance légale.....</i>	70
1.5	<i>Branches d'arbres et racines empiétant sur la propriété voisine..</i>	71
1.6	<i>Règles relevant du droit public.....</i>	71
1.7	<i>Régime des arbres se trouvant dans une haie mitoyenne.....</i>	72
2.	Des jours et vues sur le fonds voisin .....	72
2.1	Généralités.....	72
2.2	Régime des vues et des jours.....	73
2.3	Conséquences du non-respect des prescriptions légales .....	74
2.4	Naissance d'une servitude .....	74
2.5	Exception aux distances légales pour les jours et les vues.....	75
3.	Le droit de passage en cas d'enclave.....	75
3.1	Exceptions au droit de réclamer un passage .....	75
3.2	Nature juridique de la servitude de passage.....	76
3.3	Assiette du droit de passage.....	76
3.4	Changement de l'assiette et du mode d'exercice du passage.....	77
3.5	Cessation du droit de passage.....	78
3.6	Prescription de l'indemnité payée au propriétaire du fonds assujéti.....	78

## CHAPITRE IX

<b>Les restrictions au caractère absolu du droit de propriété établies dans l'intérêt de la collectivité.....</b>	<b>79</b>
<b>A – Considérations générales.....</b>	<b>80</b>
<b>B – Servitudes d'utilité publique .....</b>	<b>80</b>
1. La servitude de voirie.....	81
2. Servitude d'utilité publique au profit de la Poste.....	82
3. Servitude au profit de la Société anonyme pour le gaz.....	82
4. Servitude légale au profit de l'administration du cadastre et de la topographie .....	82
5. Servitude relative à la protection et à la gestion des eaux...	83
<b>C – Nature juridique des servitudes d'utilité publique.....</b>	<b>84</b>
<b>D – Indemnisation du propriétaire dont le fonds est affecté     d'une servitude d'utilité publique.....</b>	<b>85</b>
<b>E – Limitation du droit de propriété dans l'intérêt public.....</b>	<b>86</b>
1. Généralités .....	86
2. Loi relative aux établissements classés .....	87
3. Protection de la santé publique.....	88
4. Les biens culturels.....	88
5. L'aménagement du territoire .....	88
6. La loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain .....	90
7. La loi concernant la protection de la nature .....	91
8. La performance énergétique des bâtiments aux fins d'habitation.....	92
8.1 <i>Les bâtiments d'habitation neufs</i> .....	93
8.2 <i>Extension des bâtiments d'habitation et modification         des bâtiments d'habitation existants</i> .....	93
8.3 <i>La modification des bâtiments d'habitation</i> .....	93
8.4 <i>Validité du certificat de performance énergétique</i> .....	93
9. Restrictions résultant de la loi sur le bail à usage d'habitation.....	94
10. Restrictions résultant de la loi portant promotion de l'habitat .....	94

10.1	<i>Le droit de préemption en faveur de l'État, des communes et du Fonds pour le développement du logement et de l'habitation et portant sur des terrains ayant une vocation à la construction de logements (articles 3 à 12 de la loi du 22 octobre 2008)</i> .....	95
10.2	<i>Une taxe communale spécifique sur certains immeubles (articles 15 à 28 de la loi du 22 octobre 2008)</i> .....	95
10.3	<i>L'obligation de construire</i> .....	96
10.4	<i>Réserves foncières</i> .....	96
11.	<i>Mesure fiscale</i> .....	97

## CHAPITRE X

<b>Limitation du droit de propriété dans le domaine des exploitations agricoles</b> .....	99
<b>A – Généralité</b> .....	100
<b>B – La loi successorale agricole</b> .....	100
<b>C – Le remembrement des biens ruraux</b> .....	101
1. Les opérations du remembrement .....	101
2. L'établissement des majorités requises pour l'exécution d'un remembrement .....	102
2.1 <i>Double majorité requise</i> .....	102
2.2 <i>Dispense légale d'une assemblée générale</i> .....	103

## CHAPITRE XI

<b>La propriété collective</b> .....	105
<b>A – Généralités</b> .....	106
<b>B – L'indivision</b> .....	107
<b>C – Biens des personnes morales</b> .....	107
<b>D – Biens appartenant aux personnes morales de droit privé</b> ....	108
<b>E – Biens appartenant aux personnes morales de droit public</b> ....	109
<b>F – Régime applicable aux biens du domaine public</b> .....	109
<b>G – Les biens du domaine privé de l'État</b> .....	110
<b>H – Biens communaux</b> .....	111

CHAPITRE XII

**La propriété collective sans indivision et sans personne morale**..... 113

**A – Généralités** ..... 114

**B – Propriété commune relative à des fonds voisins**..... 114

**C – La mitoyenneté des clôtures**..... 114

    1. Acquisition de la mitoyenneté..... 115

        1.1 *Acquisition par convention* ..... 115

        1.2 *Acquisition par prescription acquisitive* ..... 115

        1.3 *Acquisition par la volonté unilatérale du voisin*..... 115

        1.4 *Intérêt actuel amoindri de la faculté d’acquérir la mitoyenneté* 116

**D – Conditions requises pour l’acquisition de la mitoyenneté**..... 116

    1. Qui peut demander la cession de la mitoyenneté ?..... 117

        1.1 *Prix de la cession* ..... 117

        1.2 *Entretien du mur mitoyen – abandon du droit*..... 118

**E – Conditions de forme relatives à l’abandon de la mitoyenneté**..... 119

    1. Nature de la cession forcée de la mitoyenneté ..... 119

    2. Effets de l’acquisition ..... 119

**F – Preuve de la mitoyenneté**..... 120

**G – Présomptions de mitoyenneté** ..... 121

**H – Marques de non-mitoyenneté**..... 121

**I – Hiérarchie des modes de preuve**..... 121

    1. Droits des copropriétaires sur le mur mitoyen..... 122

    2. Les opérations défendues au copropriétaire d’un mur mitoyen..... 123

    3. Droits de copropriété d’une clôture autre qu’un mur..... 123

    4. Propriété commune des chemins, allées et cours servant à plusieurs fonds ..... 123

## CHAPITRE XIII

<b>La copropriété par appartements</b> .....	125
<b>A – Observations générales</b> .....	126
<b>B – La structure de la copropriété par appartements</b> .....	127
<b>C – Le domaine d’application de la loi du 16 mai 1975</b> .....	127
<b>D – La division de l’immeuble en lots</b> .....	128
<b>E – L’appropriation individuelle des lots</b> .....	129
1. La répartition de la propriété de l’immeuble entre plusieurs personnes .....	130
2. L’application de la loi du 16 mai 1975 dans le temps.....	130
3. La répartition en parties privatives et en parties communes.....	131
<b>F – Les parties privatives</b> .....	132
<b>G – Les parties communes</b> .....	132
<b>H – Critères de la distinction</b> .....	133
1. Les organes de la copropriété.....	134
2. Le syndicat des copropriétaires .....	134
2.1 <i>Le statut juridique du syndicat</i> .....	135
2.2 <i>La mission et les pouvoirs du syndicat</i> .....	135
2.2.1 Les actes conservatoires et d’administration .....	136
2.2.2 Les actes d’acquisition et d’aliénation .....	136
2.2.3 La constitution d’autres droits réels.....	137
2.3 <i>La prise des décisions par le syndicat</i> .....	137
2.3.1 L’assemblée générale des copropriétaires .....	137
2.3.1.1 L’ADHÉSION À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	138
2.3.1.2 LA COMPÉTENCE DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	139
2.3.1.3 LA CONVOCATION À L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	140
2.3.1.3.1 <i>Qui convoque une assemblée générale ?</i> .....	140
2.3.1.3.2 <i>Dans quel délai la convocation doit-elle être notifiée ?</i> .....	141
2.3.1.3.3 <i>Dans quelle forme la convocation doit-elle être notifiée ?</i> .....	141
2.3.1.3.4 <i>Le contenu de la convocation</i> .....	141
2.3.1.4 LE DÉROULEMENT DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	142
2.3.1.4.1 <i>Constitution d’un bureau</i> .....	142
2.3.1.4.2 <i>Tenue d’une liste de présence</i> .....	142

2.3.1.5	LES CONDITIONS AUXQUELLES SONT SOUMISES LES DÉCISIONS PRISES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	143
2.3.1.6	LE PROCÈS – VERBAL DE LA RÉUNION ET LES RECOURS OUVERTS CONTRE LES DÉCISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	144
2.3.1.6.1	<i>L'établissement du procès-verbal de l'assemblée générale.....</i>	144
2.3.1.6.2	<i>Les recours contre les décisions de l'assemblée générale .....</i>	144

## CHAPITRE XIV

<b>Le syndic</b> .....	147
<b>A – Remarques générales</b> .....	148
<b>B – La nomination du syndic</b> .....	148
<b>C – Les pouvoirs du syndic</b> .....	149
<b>D – Les modalités pratiques de la mission du syndic</b> .....	150
1. Le choix du syndic .....	150
2. La durée du mandat confié au syndic.....	151
3. La rémunération du syndic.....	151
4. La responsabilité du syndic.....	151
5. La révocation du syndic .....	152
<b>E – Le conseil syndical</b> .....	153
1. La nomination du conseil syndical .....	153
1.1 <i>La nomination de l'organe en général</i> .....	153
1.2 <i>Le choix et le remplacement de ses membres</i> .....	154
2. Ses attributions .....	155
3. La révocation des membres du conseil syndical .....	156
4. La responsabilité des membres du conseil syndical .....	156
<b>F – Les règles gouvernant le fonctionnement de la copropriété</b> .....	156
1. Généralités .....	156
2. Les droits d'usage, d'administration et de disposition de chaque copropriétaire sur les parties communes et privatives .....	157
3. Les droits du copropriétaire sur ses parties privatives .....	157
4. Le droit de disposition .....	157
5. Le droit d'usage de l'appartement .....	158

6.	Le droit d'administrer les parties privatives .....	158
7.	La division de l'appartement .....	158
8.	La transformation intérieure de l'appartement .....	159
9.	La mise en location de l'appartement .....	159
10.	Les droits du copropriétaire sur les parties communes .....	160
10.1	<i>Le droit de disposition</i> .....	160
10.2	<i>Le droit de jouissance et d'usage</i> .....	161
<b>G</b>	<b>– La prise de décisions au sein de la copropriété</b> .....	162
1.	Généralités .....	162
2.	Décisions à prendre à la majorité simple .....	162
3.	Décisions à prendre à la majorité absolue .....	163
4.	Décisions à prendre à la majorité des copropriétaires, représentant au moins les trois quarts de la totalité des voix .....	164
5.	Décisions à prendre à l'unanimité des copropriétaires .....	165
5.1	<i>L'exercice de certains droits accessoires aux parties communes</i> .....	165
5.2	<i>La modification de la répartition des charges</i> .....	166
5.3	<i>L'aliénation de parties communes nécessaires au respect de la destination de l'immeuble</i> .....	166
5.4	<i>La modification de la destination de certaines parties privatives ou des modalités de leur jouissance</i> .....	166
<b>H</b>	<b>– La répartition des charges communes entre les copropriétaires</b> .....	166
1.	La notion de charges communes .....	167
1.1	<i>Les frais relatifs à la conservation des parties communes dans un bon état d'habitation</i> .....	167
1.2	<i>Les frais d'entretien courant des parties communes, destinés à assurer à l'immeuble un caractère d'habitation confortable</i> .....	168
1.3	<i>Les frais d'administration de l'immeuble</i> .....	168
1.4	<i>Les frais de fonctionnement, de réfection et d'entretien des éléments d'équipement communs</i> .....	168
2.	Qui est tenu au paiement des charges communes ? .....	168

3.	La répartition des charges communes entre les copropriétaires .....	168
3.1	<i>La répartition des frais engendrés par les parties communes ...</i>	168
3.2	<i>La répartition des dépenses occasionnées par les éléments d'équipement communs .....</i>	170
3.3	<i>La modification de la répartition des charges communes.....</i>	170
3.4	<i>La répartition des charges communes par décision judiciaire.....</i>	171

## CHAPITRE XV

<b>Le cadastre vertical</b> .....	173
<b>A – Généralités</b> .....	174
<b>B – Division de l'immeuble en lots intervenue avant le 1<sup>er</sup> avril 1989</b> .....	174
1. La procédure à suivre.....	174
2. Approbation du projet de l'état de division de l'immeuble par l'assemblée générale – Recours.....	176
<b>C – Division de l'immeuble en lots intervenue après le 1<sup>er</sup> avril 1989</b> .....	177

## CHAPITRE XVI

<b>Le caractère perpétuel du droit de propriété</b> .....	179
<b>A – Généralités</b> .....	180
<b>B – La perte du droit de propriété</b> .....	180
1. La disparition de la chose .....	180
1.1 <i>Droit sur les vestiges de la chose</i> .....	180
2. La renonciation au droit de propriété .....	182
3. Perte du droit de propriété en vertu de la loi .....	183

## CHAPITRE XVII

<b>L'expropriation pour cause d'utilité publique</b> .....	185
<b>A – Généralités</b> .....	186
<b>B – Titulaires du droit d'expropriation</b> .....	186
<b>C – Procédure de l'expropriation</b> .....	187
1. La phase administrative.....	187
1.1 <i>Recours judiciaire contre l'arrêté grand-ducal décrétant l'expropriation</i> .....	188

2.	La phase judiciaire .....	189
2.1	<i>Procédure devant le tribunal</i> .....	189
2.2	<i>Effets du jugement</i> .....	190
2.3	<i>Procédure et effet de l'ordonnance d'envoi en possession</i> .....	190
3.	La fixation de l'indemnité d'expropriation .....	191
3.1	<i>Autres conséquences de l'expropriation</i> .....	192
3.2	<i>Rétrocession d'immeubles expropriés</i> .....	192
4.	La consistance de l'indemnité d'expropriation .....	193
4.1	<i>La valeur vénale</i> .....	193
4.2	<i>La valeur de convenance</i> .....	194
4.3	<i>La valeur d'affection</i> .....	194
4.4	<i>Plus-value ou moins-value d'un immeuble exproprié</i> .....	194
4.5	<i>Dépréciation de la partie restante</i> .....	194
4.6	<i>Indemnité de emploi</i> .....	195
5.	Autres procédures d'expropriation .....	195

## CHAPITRE XVIII

<b>Modalités du droit de propriété</b> .....	197
<b>A – Générales</b> .....	198
<b>B – Le démembrement de la propriété</b> .....	198

## CHAPITRE XIX

<b>La propriété conditionnelle</b> .....	201
<b>A – Remarques générales</b> .....	202
<b>B – La condition suspensive ou résolutoire affectant la propriété</b> .....	202
1. La rétroactivité de la condition .....	203
<b>C – Situation des propriétaires « pendente conditione »</b> .....	203
1. Situation du propriétaire sous condition résolutoire .....	203
2. Situation du propriétaire sous condition suspensive .....	204
<b>D – Situation des propriétaires sous condition si cette condition ne se réalise pas</b> .....	204

**E – Situation des propriétaires lors de la réalisation de la condition**..... 205

**1. Situation du propriétaire sous condition résolutoire** .....205

**1.1 Dérogations** .....205

**2. Situation du propriétaire sous condition suspensive** .....206

CHAPITRE XX

**La propriété apparente** .....207

**A – Remarque générale**..... 208

**B – Apparence résultant d’une simulation** ..... 208

**1. Effets de la simulation**.....208

**1.1 Les relations entre parties**.....208

**1.2 Relations du faux acheteur avec des tiers**.....209

**C – Apparence de propriété résultant de l’erreur commune**..... 209

**1. Relations entre le vrai propriétaire et le propriétaire apparent** .....210

**2. Relations entre le propriétaire apparent et les tiers acquéreurs – conflit entre le crédit public et le caractère absolu du droit de propriété**.....210

**2.1 Solution du conflit**.....211

**3. Conditions de validité des actes passés par le propriétaire apparent**.....211

**3.1 la bonne foi :** .....212

**3.2 l’erreur commune :** .....212

**4. Règlement de comptes entre le propriétaire véritable et le propriétaire apparent**.....212

**4.1 Le propriétaire apparent a été de bonne foi** .....213

**4.2 Le propriétaire apparent a été de mauvaise foi**.....213

CHAPITRE XXI

**La propriété inaliénable** .....215

**A – Généralités** ..... 216

**B – Clauses contractuelles d’inaliénation** ..... 217

**1. Effets de la clause d’inaliénabilité** .....218

**C – Conséquences du non-respect d’une clause d’inaliénabilité** . 218

## CHAPITRE XXII

<b>La vente des immeubles à construire</b> .....	219
<b>A – Généralités</b> .....	220
1. L'objet des deux lois de 1976 et de 1985 .....	221
2. Le domaine d'application de la loi du 28 décembre 1976 .....	222
<b>B – La vente à terme</b> .....	223
1. Formalités à accomplir pour constater l'achèvement de l'immeuble vendu à terme .....	224
<b>C – La vente en l'état futur d'achèvement</b> .....	226
1. Définition .....	226
2. Distinction avec la vente à terme .....	226
2.1 <i>Quant au transfert de propriété</i> .....	226
2.2 <i>Quant au paiement du prix de vente</i> .....	227
<b>D – Autres mesures protectrices prévues par la loi du       28 décembre 1976</b> .....	228
1. Le contrat de réservation .....	229
2. La conclusion du contrat de réservation .....	230
3. Les engagements respectifs contractés par les parties .....	231
4. Nullité de toute autre convention à l'effet de réserver un immeuble .....	232
<b>E – Le contrat de vente définitif</b> .....	233
1. La forme du contrat .....	233
2. L'obtention des autorisations administratives .....	233
3. Mentions obligatoires de l'acte de vente .....	234
4. Annexes obligatoires à l'acte de vente .....	237
4.1 <i>Les plans de construction</i> .....	238
4.2 <i>La notice descriptive</i> .....	239
4.3 <i>Le règlement de copropriété</i> .....	239
5. Le constat de parfait achèvement .....	239
6. La garantie d'achèvement et la garantie de remboursement .....	240
6.1 <i>La garantie d'achèvement</i> .....	241
6.2 <i>Forme de la garantie d'achèvement</i> .....	241

- 6.3 *L'exécution pratique de la garantie* .....242
- 6.4 *La garantie de remboursement* .....243
- 6.5 *Forme de la garantie de remboursement* .....244
- 6.6 *Exécution pratique de la garantie de remboursement* .....244
- 7. **La liberté de choix entre les deux catégories de garanties** 245
- 8. **La garantie légale contre les vices de construction**.....246
- 8.1 *Les différents vices pouvant affecter l'immeuble vendu* .....247
- 9. **Contenu de la garantie légale** .....248
- 9.1 *La garantie due par le vendeur pour des défauts de conformité de la construction livrée* .....248
- 9.2 *La garantie due par le vendeur du chef des vices de construction apparents*.....249
- 9.2.1 *L'étendue de la garantie* .....249
- 9.2.2 *Le régime de la garantie*.....250
- 9.3 *La garantie due par le vendeur du chef de vices cachés* .....251
- 9.3.1 *L'étendue de la garantie* .....251
- 9.4 *Le régime de la garantie* .....252

CHAPITRE XXIII

- La possession** .....255
- A – Généralités** ..... 256
- B – Efficacité juridique de la possession** ..... 256
- C – Raisons de la protection légale de la possession**..... 256
- 1. **Le possesseur est également propriétaire** .....257
- 2. **Le possesseur n'est pas propriétaire**.....257
- D – Caractéristiques et objet de la possession** ..... 258
- E – Éléments qui constituent la possession**..... 259
- 1. **Le corpus** .....259
- 2. **L'animus**.....259
- F – Acquisition de la possession**..... 260
- 1. **Acquisition par le possesseur** .....260
- 2. **Acquisition par un tiers**.....261

<b>G – Perte de la possession</b> .....	261
1. Perte de l'élément corporel.....	261
2. Perte de l'élément intentionnel.....	262
<b>H – La détention précaire</b> .....	262
1. Différences avec la possession.....	262
1.1 <i>Qui est détenteur précaire ?</i> .....	263
1.2 <i>Effets de la détention précaire</i> .....	263
2. Preuve de la possession et de la détention précaire.....	264
2.1 <i>Présomption de possession</i> .....	264
2.2 <i>Présomption de précarité</i> .....	264
3. Portée de la notion d'interversion du titre .....	264
3.1 <i>Aspect négatif</i> .....	264
3.2 <i>Actes pouvant constituer une interversion du titre</i> .....	265
3.2.1 Cause venant d'un tiers .....	265
3.2.2 Contradiction opposée au droit du propriétaire.....	265
3.3 <i>Effet de l'interversion du titre</i> .....	266
<b>I – Les vices de la possession</b> .....	266
1. Vice de la discontinuité.....	266
2. Vice d'équivoque .....	267
3. Vice de violence.....	267
4. Vice de clandestinité.....	267
<b>J – Les effets de la possession</b> .....	268
1. Les effets de la possession viciée .....	268
1.1 <i>Les effets de la possession non viciée, mais de mauvaise foi</i> .....	268
1.2 <i>Effets spéciaux de la possession de bonne foi</i> .....	269
2. Le régime des fruits en matière de possession.....	269
2.1 <i>Les critères relatifs à la possession de bonne foi</i> .....	270
2.2 <i>Cessation de la bonne foi</i> .....	270
2.3 <i>Preuve de la bonne foi</i> .....	271

CHAPITRE XXIV

**Les actions possessoires** ..... 273

**A – Observations générales** ..... 274

**B – Justification des actions possessoires** ..... 274

**C – Domaine des actions possessoires** ..... 274

**D – Caractéristiques et conditions d’ouverture des actions possessoires** ..... 275

    1. Généralités ..... 275

    2. Énumération et caractéristiques des actions possessoires ..... 275

**E – Les différentes actions possessoires et leur cause d’ouverture** ..... 277

    1. La plainte ..... 277

    2. La dénonciation de nouvel œuvre ..... 277

    3. La réintégrande ..... 278

**F – Les personnes protégées par les actions possessoires** ..... 278

**G – Procédure judiciaire applicable aux actions possessoires** ..... 279

    1. Généralités ..... 279

**H – Capacité requise** ..... 280

**I – Le non-cumul du possessoire et du pétitoire** ..... 280

    1. Remarques générales ..... 280

    2. Parties concernées ..... 281

        2.1 *Le demandeur* ..... 281

        2.2 *Le défendeur* ..... 281

        2.3 *Le juge* ..... 281

**J – Pouvoirs du juge dans les différentes actions possessoires** ..... 282

CHAPITRE XXV

**La prescription acquisitive (usucapion)** ..... 283

**A – Remarques générales** ..... 284

**B – Le fondement de la prescription acquisitive** ..... 285

    1. Mode d’acquisition de la propriété ..... 285

        1.1 *Justification de la prescription acquisitive* ..... 285

2.	La prescription acquisitive est un mode de preuve de la propriété .....	285
<b>C</b>	<b>– Les deux sortes de prescription acquisitive</b> .....	287
<b>D</b>	<b>– Règles communes</b> .....	288
1.	Les biens et droits susceptibles d’une prescription acquisitive.....	288
2.	Caractère requis pour la possession.....	288
2.1	<i>Actes ne menant pas à la prescription</i> .....	288
3.	Calcul du délai de la prescription .....	289
<b>E</b>	<b>– Interruption et suspension de la prescription</b> .....	290
1.	Généralités .....	290
2.	L’interruption de la prescription .....	290
2.1	<i>L’interruption naturelle</i> .....	290
2.2	<i>L’interruption civile</i> .....	291
2.2.1	Interruption provenant du propriétaire .....	291
2.2.1.1	CAS OÙ LA CITATION EN JUSTICE EST INOPÉRANTE.....	291
2.2.2	Interruption émanant du possesseur.....	291
3.	La suspension de la prescription.....	292
3.1	<i>Causes légales de suspension</i> .....	292
3.2	<i>Causes de suspension introduites par la jurisprudence</i> .....	292
<b>F</b>	<b>– La jonction des possessions</b> .....	293
1.	Ayants-cause à titre universel.....	294
2.	Ayants-cause à titre particulier .....	294
<b>G</b>	<b>– Effets de la prescription</b> .....	294
1.	Rétroactivité de la prescription.....	295
2.	Caractère facultatif de la prescription .....	295
3.	Renonciation à la prescription.....	296
4.	Forme de la renonciation .....	296
<b>H</b>	<b>– Exigences spécifiques pour la prescription acquisitive abrégée</b> .....	297
1.	Le juste titre.....	297

2.	La bonne foi.....	298
2.1	<i>Délai de la prescription abrégée.....</i>	298
3.	Combinaison de la prescription trentenaire avec la prescription abrégée.....	299
4.	Distinction entre les ayants cause à titre universel et ceux à titre particulier.....	299
4.1	<i>Ayants-cause à titre universel .....</i>	300
4.2	<i>Ayants-cause à titre particulier .....</i>	300
4.2.1	Exemple 1 .....	300
4.2.2	Exemple 2 .....	301

CHAPITRE XXVI

<b>La propriété mobilière – son régime.....</b>	<b>303</b>
<b>A – Généralités .....</b>	<b>304</b>
<b>B – Portée de cette règle.....</b>	<b>304</b>
<b>C – La double signification de la règle de l’article 2279.....</b>	<b>305</b>
1. Mode d’acquisition de la propriété mobilière .....	305
1.1 <i>Raison d’être de la règle.....</i>	305
2. La fonction probatoire de la règle .....	305
2.1 <i>Cas dans lesquels le propriétaire dépossédé peut revendiquer le meuble .....</i>	306
3. À quels biens s’applique l’article 2279 ? .....	306
3.1 <i>Meubles incorporels soumis à l’article 2279.....</i>	307
4. Bénéficiaires de l’article 2279 .....	307
4.1 <i>La possession utile .....</i>	307
4.2 <i>La bonne foi .....</i>	309
<b>D – Non-exigence d’un titre .....</b>	<b>309</b>
1. Conditions de la revendication par le vrai propriétaire.....	310
1.1 <i>Portée des notions de vol et de perte .....</i>	310
1.2 <i>Rapports naissant dans le cadre de l’article 2279.....</i>	311
1.2.1 Relations du propriétaire avec la personne ayant volé ou trouvé la chose.....	311
1.2.2 Relations du propriétaire avec l’acquéreur de la chose .....	311

1.2.3	Relations du possesseur évincé avec la personne qui lui a transféré la chose.....	312
1.3	<i>Remboursement du prix à l'acheteur ayant dû rendre le bien au propriétaire.....</i>	312
1.4	<i>Recours du propriétaire contre le commerçant ayant vendu la chose.....</i>	313

## CHAPITRE XXVII

### **Acquisition de la propriété immobilière par convention** 315

<b>A – Généralités</b> .....	316
<b>B – La liberté contractuelle des parties</b> .....	316
1. Forme des contrats portant transfert de la propriété ou des droits réels.....	317
1.1 <i>La validité du contrat</i> .....	317
1.2 <i>La preuve du contrat</i> .....	318
2. Preuve entre les parties contractantes.....	319
3. La validité de l'acte sous seing privé en matière de vente d'immeubles.....	320
3.1 <i>Moyens d'action d'une partie, si l'autre refuse de passer l'acte notarié</i> .....	321
3.2 <i>La nécessité d'un acte notarié</i> .....	322
<b>C – Principe du transfert instantané de la propriété</b> .....	323
1. Remarques générales .....	323
<b>D – Portée de la règle sur le transfert instantané du droit de propriété</b> .....	324
<b>E – Conséquences de cette règle</b> .....	324
<b>F – Conditions d'application de cette règle</b> .....	325
1. Application du principe du transfert instantané à l'égard des tiers .....	326
2. Anomalie dans notre droit sur la propriété immobilière....	327

## CHAPITRE XXVIII

### **La transcription des droits réels immobiliers**..... 329 |

<b>A – Généralités</b> .....	330
<b>B – Généralisation de la transcription</b> .....	330

<b>C – Portée de la notion « droits réels immobiliers »</b> .....	331
<b>D – Renonciation à un droit réel</b> .....	331
<b>E – Transcription d'autres actes juridiques et de certains jugements</b> .....	332
<b>1. Actes juridiques spéciaux</b> .....	332
<b>2. Quels sont ces actes ?</b> .....	332
<b>2.1 Les actes de partage de biens immobiliers</b> .....	332
<b>2.2 Les actes équipollents au partage</b> .....	332
<b>2.3 Les actes constitutifs d'antichrèse</b> .....	333
<b>2.4 Les baux d'une durée de plus de neuf ans</b> .....	333
<b>2.5 Le régime des baux ruraux</b> .....	333
<b>2.6 Les actes constatant quittance ou cession d'une somme équivalente à 3 années au moins de loyers ou fermages non échus</b> .....	334
<b>3. Les jugements soumis à transcription</b> .....	334
<b>3.1 Les jugements tenant lieu de conventions ou d'actes assujettis à transcription</b> .....	334
<b>3.2 Les décisions judiciaires rendues au profit de l'un des époux portant interdiction provisoire de l'aliénation d'immeubles ou de leur affectation hypothécaire et des décisions de main-levée de cette mesure</b> .....	335
<b>4. Autres actes à transcrire non prévus par la loi modifiée du 25 septembre 1905</b> .....	335
<b>4.1 Transcription des actions en résolution ou en rescision et des actions en nullité des actes ayant été transcrits</b> .....	336
<b>4.1.1 Inscription de la clause résolutoire dans un acte à titre onéreux ou à titre gratuit</b> .....	336
<b>4.1.2 Procédure à respecter par le propriétaire antérieur qui entend exercer la clause résolutoire prévue dans un acte de vente ou de donation</b> .....	337
<b>4.1.3 Demande en résolution, en rescision ou en annulation d'un acte transcrit</b> .....	337
<b>4.1.3.1 BUT DE LA MESURE</b> .....	337
<b>4.1.3.2 MENTION EN MARGE</b> .....	338
<b>4.1.3.3 JUSQU'À QUELLE PHASE DE LA PROCÉDURE JUDICIAIRE, LA PUBLICITÉ SUS-VISÉE DOIT-ELLE ÊTRE EFFECTUÉE ?</b> .....	338

4.1.3.4	FORME DES ACTES À SOUMETTRE À LA TRANSCRIPTION .....	339
4.1.3.5	ACTES AUTHENTIQUES PASSÉS ET JUGEMENTS RENDUS À L'ÉTRANGER .....	339
4.2	<i>Comment se fait la transcription ?</i> .....	339
4.3	<i>Délai de la transcription</i> .....	340
4.4	<i>But de la transcription</i> .....	340
4.5	<i>Procédure d'information des tiers</i> .....	341
4.5.1	Registre de dépôt .....	341
4.5.2	Registre à souches .....	341
4.6	<i>Effets de la transcription</i> .....	342
4.7	<i>Personnes protégées par la transcription</i> .....	342
4.8	<i>Première condition : il faut tenir son droit du même auteur</i> .....	343
4.9	<i>Deuxième condition : il faut avoir acquis un droit sur l'immeuble</i> .....	343
4.10	<i>Troisième condition : il faut avoir conservé son droit en se conformant à la loi</i> .....	344
4.11	<i>Quatrième condition : il ne faut pas être responsable du défaut de transcription</i> .....	344
4.12	<i>Indifférence de la mauvaise foi du tiers</i> .....	344
4.13	<i>La transcription des donations</i> .....	345
4.13.1	Quelles personnes ne peuvent pas invoquer le défaut de transcription d'une donation ? .....	345
4.13.2	Personnes considérées comme tiers .....	346

## CHAPITRE XXIX

<b>La protection et la preuve du droit de propriété</b> .....	347
<b>A – Observations générales</b> .....	348
<b>B – Troubles causés par des particuliers au droit de propriété</b> .....	348
<b>C – Action en revendication</b> .....	349
1. Généralités .....	349
<b>D – Domaine de l'action en revendication</b> .....	349
<b>E – La procédure de cette action</b> .....	350
1. Autorité du jugement à intervenir .....	350

<b>F – Effets de la revendication immobilière</b> .....	351
1. Indemnités à payer par le possesseur évincé.....	351
2. Indemnités dues au possesseur évincé .....	352
3. Règlement de comptes entre propriétaire et possesseur évincé – droit de rétention .....	353
<b>G – La preuve du droit de propriété</b> .....	353
1. Généralités .....	353
<b>H – Objet de la preuve</b> .....	354
<b>I – Charge de la preuve</b> .....	354
<b>J – Modes de preuve</b> .....	355
1. Les titres de propriété .....	355
2. La possession .....	356
3. Les indices matériels.....	356
4. La prescription acquisitive.....	356
<b>K – Les conflits entre les modes de preuve</b> .....	357
1. Aucune des parties ne base ses prétentions sur un titre ...	357
2. Une seule des parties invoque un titre.....	357
<b>L – Les litiges de propriété immobilière en droit     luxembourgeois</b> .....	358

## **PARTIE II**

### **Les démembrements de la propriété.....361**

#### CHAPITRE I

##### **Les démembrements de la propriété** .....

##### **Remarques**.....

#### CHAPITRE II

##### **L'usufruit** .....

##### **A – Définition et caractères**.....

1. Droit viager .....
2. Avantages économiques de l'usufruit.....
3. Désavantages économiques de l'usufruit.....
- 3.1 *Comparaison de l'usufruit et du droit au bail*.....

<b>B – Relations juridiques entre l’usufruitier et le nu-propiétaire</b> .....	368
1. Biens susceptibles d’usufruit .....	368
2. Usufruit mobilier .....	368
<b>C – Le quasi-usufruit</b> .....	369
<b>D – La constitution de l’usufruit</b> .....	370
1. L’usufruit légal .....	370
2. L’usufruit constitué par la volonté de l’homme .....	370
3. L’usufruit né par la prescription acquisitive .....	370
<b>E – La situation juridique de l’usufruitier</b> .....	371
1. Sa situation avant l’ouverture de l’usufruit .....	371
1.1 <i>Actions judiciaires appartenant à l’usufruitier</i> .....	371
1.2 <i>Obligations de l’usufruitier avant son entrée en jouissance</i> .....	371
1.2.1 Inventaire des meubles et état des immeubles .....	372
1.2.1.1 DISPENSE DE L’INVENTAIRE .....	372
1.2.1.2 SANCTION DU DÉFAUT D’INVENTAIRE .....	372
1.2.2 Fourniture d’une caution .....	373
1.2.2.1 DISPENSE DE FOURNIR CAUTION .....	373
<b>F – Situation juridique de l’usufruitier au cours de l’usufruit</b> .....	374
1. Nature des relations avec le nu-propiétaire .....	374
<b>G – Les droits et obligations de l’usufruitier</b> .....	375
1. Les droits de l’usufruitier .....	375
1.1 <i>Usage de la chose</i> .....	375
1.2 <i>Jouissance</i> .....	375
1.2.1 Distinction entre fruits et produits .....	375
1.2.2 Distinction entre les diverses catégories de fruits et leur perception par l’usufruitier .....	376
1.3 <i>Perception des fruits naturels et industriels</i> .....	377
1.4 <i>Perception des fruits civils</i> .....	377
1.4.1 Les créances .....	378
1.4.2 Les rentes viagères .....	378
1.4.3 Les valeurs mobilières .....	378
1.4.4 La propriété incorporelle .....	379

<b>H – Modes de jouissance concédés à l’usufruitier</b> .....	379
1. Les baux .....	379
2. Cession du droit d’usufruit .....	380
3. Actions en justice appartenant à l’usufruitier .....	380
<b>I – Les obligations de l’usufruitier</b> .....	381
1. Généralités .....	381
1.1 <i>La gestion en bon père de famille</i> .....	382
1.2 <i>Les charges usufruituaires</i> .....	383
1.2.1 Les impôts et taxes.....	383
1.2.2 Les réparations d’entretien .....	383
1.3 <i>Contribution aux dettes grevant les biens soumis à usufruit</i> .....	384
<b>J – La situation juridique du nu-proprétaire</b> .....	385
1. Généralités .....	385
2. Droits du nu-proprétaire.....	385
3. Obligations du nu-proprétaire.....	385
<b>K – Fin de l’usufruit</b> .....	386
1. Les causes de son extinction .....	386
1.1 <i>Expiration normale de l’usufruit</i> .....	387
1.1.1 La mort de l’usufruitier .....	387
1.1.2 L’arrivée du terme fixé pour la durée de l’usufruit.....	387
1.2 <i>Causes inhérentes à l’usufruitier ou à l’objet sur lequel porte l’usufruit</i> .....	388
1.2.1 Perte totale de la chose ou du droit .....	388
1.2.2 Non-usage du droit pendant trente ans.....	388
1.2.3 Prescription acquisitive par un tiers .....	389
1.2.4 Résolution du droit de la personne qui a constitué l’usufruit.....	389
1.2.5 La renonciation .....	389
1.2.6 La consolidation .....	389
<b>L – Cause particulière de cessation de l’usufruit :</b> <b>l’abus de jouissance</b> .....	390
<b>M – Conséquences de l’extinction de l’usufruit – règlement de comptes</b> .....	391

<b>N – Obligations à charge de l’usufruitier après la cessation de son usufruit</b> .....	391
1. Biens restituables en nature .....	391
1.1 <i>Actions à la disposition du nu-propriétaire</i> .....	392
2. Restitution de choses consommables .....	392
3. Indemnités à payer par l’usufruitier ou par ses héritiers .....	393
4. Absence d’indemnisation de l’usufruitier pour améliorations apportées aux biens soumis à usufruit .....	393
4.1 <i>Tempérament légal</i> .....	393
4.2 <i>Tempérament jurisprudentiel</i> .....	393
4.3 <i>Constructions élevées par l’usufruitier</i> .....	394
 CHAPITRE III	
<b>Le droit d’usage et d’habitation</b> .....	397
<b>A – Généralités</b> .....	398
<b>B – Contenu du droit d’usage</b> .....	398
<b>C – Contenu du droit d’habitation</b> .....	399
1. Avantages économiques et sociaux du droit d’habitation .....	399
2. Inconvénients du droit d’habitation .....	400
<b>D – Réglementation du droit d’usage et d’habitation</b> .....	400
1. Les différences avec l’usufruit .....	401
 CHAPITRE IV	
<b>Les servitudes</b> .....	403
<b>A – Généralités</b> .....	404
<b>B – Caractéristiques de la servitude</b> .....	404
1. La servitude est une charge imposée au fonds servant .....	404
2. La servitude est une charge organisée au profit du fonds dominant .....	405
3. La servitude présuppose que le fonds dominant et le fonds servant appartiennent à deux propriétaires différents .....	405

<b>C – Nature juridique de la servitude</b> .....	406
1. Différence avec l’usufruit .....	406
2. Différence avec les obligations résultant d’un contrat.....	407
<b>D – Utilité des servitudes</b> .....	407
<b>E – La classification des servitudes</b> .....	408
1. Distinction suivant le mode d’établissement.....	408
2. Distinction suivant leur objet ou leur mode d’exercice.....	409
2.1 <i>Les servitudes urbaines et rurales</i> .....	409
2.2 <i>Les servitudes continues et les servitudes discontinues</i> .....	409
2.3 <i>Les servitudes apparentes et les servitudes non apparentes</i> .....	410
2.3.1 Combinaison des classifications sus-visées.....	410
2.4 <i>Les servitudes positives et les servitudes négatives</i> .....	411
<b>F – Modes d’établissement des servitudes</b> .....	411
1. Servitudes constituées par la loi .....	411
2. Servitudes établies par le fait de l’homme .....	412
3. La servitude ne doit pas être créée au profit d’une personne .....	413
4. La servitude ne doit pas être imposée à la personne.....	414
<b>G – Création des servitudes conventionnelles</b> .....	415
1. L’acquisition par titre.....	415
1.1 <i>Généralités</i> .....	415
1.2 <i>Conditions de validité</i> .....	416
2. L’acquisition par la prescription acquisitive.....	416
2.1 <i>Prescription (usucapion) des servitudes continues             et apparentes</i> .....	417
2.2 <i>Tempéraments</i> .....	417
2.3 <i>Conditions requises pour la prescription</i> .....	418
2.4 <i>Délai de la prescription</i> .....	418
3. L’acquisition par destination du père de famille.....	418
3.1 <i>Fondement de cette servitude</i> .....	418

<b>H – Conditions requises pour la naissance de la servitude par destination du père de famille</b> .....	419
<b>I – L’exercice du droit de servitude</b> .....	420
<b>1. Situation du propriétaire du fonds dominant</b> .....	420
<b>1.1 Étendue de la servitude</b> .....	420
<b>1.1.1 Règles communes à l’exercice des diverses servitudes</b> .....	420
<b>1.1.1.1 ACCESSOIRES NÉCESSAIRES À L’EXERCICE D’UNE SERVITUDE</b> .....	420
<b>1.1.1.2 DROIT DE FAIRE LES OUVRAGES NÉCESSAIRES À L’EXERCICE DE LA SERVITUDE</b> ....	420
<b>1.1.1.3 FIXITÉ DE LA SERVITUDE SUR LE FONDS DOMINANT ET INTERDICTION D’AGGRAVER LA SERVITUDE</b> .....	421
<b>1.1.2 Cas concrets d’application</b> .....	421
<b>1.1.2.1 MODIFICATION DE LA SERVITUDE ELLE-MÊME</b> .....	421
<b>1.1.2.2 MODIFICATIONS APPORTÉES À L’EXERCICE DE LA SERVITUDE</b> .....	422
<b>1.1.2.3 CHANGEMENTS MATÉRIELS À LA SERVITUDE</b> .....	422
<b>1.1.3 Actions judiciaires appartenant au propriétaire du fonds dominant</b> .....	422
<b>1.1.3.1 ACTIONS POSSESSOIRES</b> .....	423
<b>1.1.3.2 LES SERVITUDES QUI BÉNÉFICIENT DE LA PROTECTION POSSESSOIRE</b> .....	423
<b>1.1.3.3 ACTIONS POSSESSOIRES POUVANT ÊTRE EXERCÉES PAR LE TITULAIRE D’UNE SERVITUDE</b> .....	423
<b>2. Situation du propriétaire du fonds servant</b> .....	424
<b>2.1 Les droits et obligations du propriétaire du fonds servant</b> .....	424
<b>2.2 Déplacement de l’assiette de la servitude</b> .....	424
<b>2.3 Actions appartenant au propriétaire du fonds servant</b> .....	425
<b>J – Extinction des servitudes</b> .....	425
<b>1. Généralités</b> .....	425
<b>2. Impossibilité d’exercice</b> .....	426
<b>3. Perte de l’un des fonds</b> .....	426
<b>4. La confusion</b> .....	427
<b>5. Le non-usage de la servitude</b> .....	427
<b>5.1 Domaine d’application</b> .....	427
<b>5.2 Durée de la prescription extinctive</b> .....	427
<b>5.3 Point de départ de la prescription extinctive</b> .....	428
<b>5.4 Que faut-il entendre par non-usage d’une servitude ?</b> .....	429

CHAPITRE V

**L'emphytéose et le droit de superficie** ..... 431

**A – Généralités** ..... 432

**B – Le droit d'emphytéose** ..... 432

    1. Comparaison avec le contrat de bail..... 432

    2. Comparaison avec l'usufruit..... 433

    2.1 *Conditions légales exigées pour conclure un bail emphytéotique*..... 433

    2.2 *Droits et obligations de l'emphytéote*..... 434

    2.3 *Fin de l'emphytéose* ..... 434

**C – Le droit de superficie** ..... 434

**D – Situation du superficiaire à la fin du contrat – comparaison avec l'emphytéote** ..... 436

**PARTIE III**

**Les privilèges et hypothèques..... 437**

CHAPITRE I

**Les privilèges** ..... 439

**A – Généralités** ..... 440

**B – Distinction entre privilèges et hypothèques** ..... 440

**C – Les privilèges** ..... 441

    1. Traits caractéristiques des privilèges..... 441

    1.1 *Le privilège est une faveur concédée par la loi* ..... 441

    1.2 *Prise en considération de la qualité de la créance et non de la personne du créancier* ..... 441

**D – Les privilèges mobiliers généraux** ..... 442

    1. Généralités ..... 442

**E – Énumération des privilèges mobiliers généraux** ..... 443

    1. Les frais de justice..... 443

    2. Les frais funéraires..... 443

    3. Les frais de dernière maladie..... 443

    4. Les salaires, traitements et indemnités ..... 444

    5. Les fournitures de substances faites au débiteur et à sa famille..... 444

<b>F – Extension des privilèges mobiliers généraux aux immeubles</b>	445
<b>G – Privilèges généraux mobiliers créés postérieurement au code civil originaire</b>	445
1. Privilège du trésor public	445
1.1 Généralités	445
1.2 Nature juridique du privilège du trésor public	446
1.3 Critique de ce privilège par les milieux professionnels	447
2. Privilège des organismes de sécurité sociale et des chambres professionnelles	447
<b>H – Les privilèges spéciaux sur les meubles</b>	448
1. Les privilèges tenant à une constitution de gage expresse ou tacite	448
2. Les privilèges basés sur la mise de la chose dans le patrimoine du débiteur	448
3. Les privilèges sur certaines créances du débiteur	448
4. Le privilège de l'assureur sur la chose assurée	449
<b>I – Le classement des privilèges mobiliers</b>	449
1. Hiérarchie des principaux privilèges mobiliers, compte tenu des dernières réformes	450
2. Classement d'autres privilèges généraux et spéciaux sur les meubles	451
2.1 Concours des privilèges spéciaux entre eux	451
2.2 Concours des privilèges généraux mobiliers et des privilèges immobiliers	451
<b>J – Les privilèges spéciaux sur les immeubles</b>	452
1. Généralités	452
<b>K – Énumération des privilèges immobiliers</b>	452
<b>L – Le privilège du vendeur d'un immeuble</b>	453
1. Quand ce privilège est-il accordé ?	454
1.1 Objet du privilège	454
1.2 Créance garantie et durée du privilège	454
1.3 Rang du privilège	454

1.4	<i>Quand faut-il faire la transcription pour conserver le privilège ?</i> .....	455
1.4.1	1 <sup>er</sup> cas : L'immeuble appartient toujours à l'acheteur .....	455
1.4.2	2 <sup>e</sup> cas : L'acheteur a aliéné l'immeuble.....	455
<b>M</b>	<b>– Le privilège des copartageants</b> .....	456
1.	Fondement de ce privilège .....	456
2.	À qui appartient ce privilège ? .....	457
3.	Créances garanties par le privilège.....	457
4.	Biens grevés du privilège.....	458
4.1	<i>Adjudication d'un immeuble indivis au profit d'un copartageant</i> .....	458
4.2	<i>Garantie pour cause d'éviction</i> .....	458
4.3	<i>Soulte ou retour de lot</i> .....	458
4.4	<i>Indemnité visée par l'article 924-3</i> .....	458
4.5	<i>Inscription du privilège du copartageant</i> .....	459
<b>N</b>	<b>– Le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers sur la plus-value donnée à un immeuble par des travaux de construction</b> .....	459
<b>O</b>	<b>– Le privilège de la séparation des patrimoines</b> .....	460
1.	Généralités .....	460
2.	Cas où la séparation des patrimoines s'opère de plein droit.....	460
2.1	<i>Bénéficiaires de ce privilège</i> .....	461
2.1.1	Les créanciers de la succession.....	461
2.1.2	Les légataires .....	461
2.2	<i>Formalités requises pour conserver le privilège</i> .....	462
<b>P</b>	<b>– Privilèges immobiliers créés postérieurement au code civil</b> ...	462
1.	Privilège des associations syndicales .....	462
2.	Privilège de l'État sur les biens des comptables publics .....	462
3.	Privilège de l'État sur les immeubles du condamné .....	463
4.	Privilège des compagnies d'assurance sur les immeubles assurés .....	463

## CHAPITRE II

<b>Les hypothèques</b> .....	465
<b>A – Généralités</b> .....	466
<b>B – Traits caractéristiques de l’hypothèque</b> .....	466
1. L’hypothèque est un droit réel accessoire .....	466
2. L’hypothèque est un droit réel immobilier .....	467
3. L’hypothèque constitue un droit indivisible .....	467
<b>C – Biens sur lesquels peut porter une hypothèque</b> .....	468
<b>D – Biens non susceptibles d’hypothèque</b> .....	469
<b>E – Immeubles ne pouvant pas être hypothéqués isolément</b> .....	469
<b>F – Immeubles pouvant être hypothéqués à titre principal</b> .....	470
1. Immeubles par nature .....	470
2. Usufruit des immeubles .....	471
3. Nue-propriété des immeubles.....	471
4. Emphytéose et droit de superficie.....	471
<b>G – Impossibilité d’hypothéquer des meubles</b> .....	471
<b>H – Exceptions</b> .....	472
<b>I – Assiette de l’hypothèque</b> .....	472
1. Hypothèque légale .....	472
2. Hypothèque conventionnelle.....	473
2.1 <i>L’hypothèque frappe tous les accessoires</i> <i>de l’immeuble grevé</i> .....	473
2.2 <i>L’hypothèque s’étend à toutes les améliorations</i> <i>survenues à l’immeuble hypothéqué</i> .....	473
<b>J – Les diverses espèces d’hypothèques</b> .....	474
<b>K – Les hypothèques légales</b> .....	474
1. Suppression de l’hypothèque légale de la femme mariée....	474
2. L’hypothèque légale des mineurs et des incapables majeurs .....	475
2.1 <i>Personnes protégées par cette hypothèque</i> .....	475
2.2 <i>Modalités d’inscription de cette hypothèque</i> .....	475
2.3 <i>Personnes tenues de requérir l’inscription de cette hypothèque</i>	476

3.	L'hypothèque légale de l'État et des établissements publics sur les biens de leurs comptables .....	477
4.	L'hypothèque légale du légataire particulier.....	477
5.	L'hypothèque légale du trésor public pour le recouvrement des impôts directs .....	477
6.	Hypothèque légale garantissant le paiement des droits de succession et des droits de mutation par décès .....	478
7.	Hypothèque légale pour le recouvrement des droits d'accises sur les alcools .....	479
7.1	<i>Alcools importés</i> .....	479
7.2	<i>Alcools fabriqués au Grand-Duché de Luxembourg</i> .....	479
8.	Hypothèque légale des institutions de la sécurité sociale .....	479
9.	Hypothèque légale des diverses chambres professionnelles .....	480
10.	Hypothèque légale du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire d'un lot dans un immeuble à appartements .....	480
11.	Hypothèque légale des communes garantissant le paiement de la taxe spécifique prévue par la loi du 22 octobre 2008.....	481
12.	Hypothèque légale garantissant le remboursement de diverses aides ou prestations de l'État.....	481
13.	L'hypothèque légale de la masse sur les biens du failli.....	482
<b>L</b>	<b>L'hypothèque judiciaire</b> .....	482
1.	Caractère de cette hypothèque .....	482
2.	Hypothèque judiciaire résultant d'un jugement de condamnation.....	483
2.1	<i>Caractère de cette hypothèque</i> .....	483
2.2	<i>Utilité de l'hypothèque judiciaire</i> .....	483
2.3	<i>Décisions judiciaires emportant hypothèque judiciaire</i> .....	483
2.4	<i>Cas dans lesquels une hypothèque judiciaire ne peut plus être inscrite, malgré un jugement de condamnation</i> .....	484
3.	La quasi-hypothèque judiciaire du trésor public .....	485

<b>M – L’hypothèque conventionnelle .....</b>	<b>485</b>
1. Généralités .....	485
2. Obligations de gestion de l’immeuble hypothéqué imposées par le créancier hypothécaire.....	486
3. Aliénation d’un immeuble hypothéqué .....	486
4. Création de nouveaux droits réels par le propriétaire de l’immeuble grevé d’une hypothèque ..	487
5. Création de nouvelles hypothèques.....	487
<b>N – Conditions légales requises dans la personne du débiteur pour constituer une hypothèque .....</b>	<b>487</b>
1. Le débiteur doit être propriétaire d’un immeuble.....	488
1.1 <i>La constitution d’hypothèque par un propriétaire             sous condition suspensive ou sous condition résolutoire .....</i>	<i>488</i>
1.2 <i>Hypothèque constituée par le ou les copropriétaires             d’un immeuble indivis .....</i>	<i>489</i>
1.3 <i>Hypothèque consentie par un propriétaire apparent.....</i>	<i>489</i>
2. Le débiteur doit être capable d’aliéner.....	489
2.1 <i>Hypothèque constituée par une caution réelle .....</i>	<i>490</i>
<b>O – Forme du contrat d’hypothèque .....</b>	<b>491</b>
1. Sanction du défaut d’un acte notarié .....	491
2. Exceptions à la nécessité d’un acte notarié .....	491
3. Autres exigences quant à la forme de l’acte d’hypothèque ..	492
<b>P – La spécialité de l’hypothèque.....</b>	<b>492</b>
1. Champ d’application .....	492
2. Spécialité de la créance hypothécaire .....	493
3. Spécialité du gage hypothécaire.....	493
3.1 <i>Comment doit-il être satisfait à la spécialité             du gage hypothécaire ?.....</i>	<i>494</i>
4. Interdiction d’hypothéquer les biens à venir .....	494
4.1 <i>Exceptions .....</i>	<i>494</i>
4.2 <i>Effets de l’hypothèque sur les biens à venir .....</i>	<i>495</i>
<b>Q – Procédure d’inscription des privilèges et hypothèques.....</b>	<b>496</b>
1. Généralités .....	496
2. Personnes pouvant requérir l’inscription d’une hypothèque ou d’un privilège immobilier .....	496

3.	Documents à présenter pour procéder à l'inscription .....	497
3.1	<i>Titre générateur du privilège ou de l'hypothèque</i> .....	497
3.2	<i>Bordereaux d'inscription</i> .....	498
3.3	<i>Rôle du conservateur des hypothèques</i> .....	498
4.	Sauvegarde des intérêts de la Dette par l'inscription hypothécaire .....	499
5.	Jusqu'à quel moment peut-on encore inscrire une hypothèque ? .....	500
5.1	<i>Faillite du débiteur</i> .....	500
5.2	<i>Acceptation de la succession du débiteur sous bénéfice d'inventaire</i> .....	500
6.	Inscription d'une hypothèque en cas d'aliénation d'un immeuble grevé.....	501
7.	Inscription et transcription faites le même jour .....	501
<b>R – Renouvellement décennal des inscriptions hypothécaire</b> .....		501
1.	Généralités .....	501
2.	But de la péremption d'hypothèque.....	502
3.	Effets du non-renouvellement d'hypothèque dans le délai légal.....	502
4.	Jusqu'à quand faut-il renouveler les inscriptions ?.....	503
<b>S – La radiation et la réduction des inscriptions hypothécaires</b> ...		503
1.	La radiation.....	503
2.	La radiation volontaire .....	503
3.	La radiation judiciaire .....	504
4.	Quand la radiation est-elle opérée ?.....	504
<b>T – La réduction des inscriptions hypothécaires</b> .....		505
<b>U – Extinction des privilèges et hypothèques</b> .....		506
1.	Extinction par voie accessoire.....	506
2.	Extinction par voie principale .....	506
2.1	<i>La renonciation du créancier à son hypothèque</i> .....	506
2.2	<i>Bénéficiaires de l'indemnité d'assurance relative à un immeuble hypothéqué qui est sinistré</i> .....	507

2.3	<i>Privilèges ou hypothèques non-inscrits</i> .....	507
2.4	<i>Protection des créanciers hypothécaires contre la suspension ou la résiliation du contrat d'assurance portant sur l'immeuble hypothéqué</i> .....	508
<b>V</b>	<b>Exercice de l'action hypothécaire</b> .....	509
1.	Généralités .....	509
2.	Le droit de préférence du créancier hypothécaire .....	509
3.	La procédure de la voie parée .....	510
3.1	<i>Conditions d'application de cette procédure</i> .....	510
3.2	<i>Extension de la procédure de la voie parée</i> .....	511
3.3	<i>Distribution aux créanciers hypothécaires du prix de vente de l'immeuble</i> .....	511
4.	La procédure d'ordre .....	512

## **PARTIE IV**

### **Complément 2017 .....513**

#### CHAPITRE I

##### **La valeur économique de l'usufruit** .....515

###### **A – Considérations générales**..... 516

1. Méthodes pour déterminer la valeur de l'usufruit .....516
2. Principes à la base de la loi du 23 décembre 1913 .....517
3. La modification de la loi de 1913 par celle  
du 26 mars 2014.....518

#### CHAPITRE II

##### **Vente d'un immeuble**.....521

###### **A – Conditions de cette vente impliquant des mineurs ou des majeurs incapables** ..... 522

#### CHAPITRE III

##### **Vente des biens immeubles**.....525

###### **A – Généralités** ..... 526

1. Les mineurs .....526
2. Les majeurs incapables .....526

3. Le majeur en tutelle.....	527
4. Les majeurs en curatelle.....	527
<b>B – Conditions de la vente d’un immeuble impliquant des mineurs ou majeurs incapables.....</b>	<b>527</b>
CHAPITRE IV	
<b>Vente d’un immeuble par un tiers.....</b>	<b>529</b>
<b>A – Généralités .....</b>	<b>530</b>
<b>B – Validité du règlement grand-ducal.....</b>	<b>531</b>
CHAPITRE V	
<b>Le bail à loyer .....</b>	<b>533</b>
<b>A – Le contrat de bail à usage d’habitation .....</b>	<b>534</b>
<b>B – Champ d’application de la loi du 21 septembre 2006 .....</b>	<b>534</b>
<b>C – La durée du bail d’habitation .....</b>	<b>534</b>
<b>D – La fixation du loyer et des charges locatives.....</b>	<b>535</b>
<b>E – Abandon du domicile par le locataire-décès du locataire .....</b>	<b>537</b>
<b>F – Protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement.....</b>	<b>537</b>
<b>G – Contestations judiciaires entre bailleurs et locataires.....</b>	<b>538</b>
CHAPITRE VI	
<b>Le bail à ferme.....</b>	<b>539</b>
<b>A – Généralités .....</b>	<b>540</b>
<b>B – La durée minimale du bail-à-ferme .....</b>	<b>540</b>
<b>C – Le bail rural portant sur une ferme entière.....</b>	<b>541</b>
<b>D – Le bail portant sur des parcelles agricoles isolées.....</b>	<b>541</b>
<b>E – Deux dérogations à la durée légale du bail sont prévues par les articles 7 et 8 de la loi de 1982 .....</b>	<b>542</b>
<b>F – Accord des parties pour mettre fin au bail.....</b>	<b>543</b>
<b>G – De la résiliation du bail .....</b>	<b>543</b>
<b>H – Décès du preneur (articles 15 à 19).....</b>	<b>543</b>

<b>I – Caractère contraignant de certaines dispositions de la loi         du 18 juin 1982</b> .....	544
<b>J – Compétence judiciaire</b> .....	544
<b>CHAPITRE VII</b>	
<b>Le bail commercial</b> .....	545
<b>CHAPITRE VIII</b>	
<b>La conservation et la protection des sites         et monuments nationaux</b> .....	547
<b>A – Remarques générales</b> .....	548
<b>B – Analyse de la loi du 18 juillet 1983 précitée</b> .....	549
<b>C – Procédure de classement d’un immeuble</b> .....	550
<b>Index alphabétique</b> .....	553
<b>Table des matières</b> .....	565