

# Luther.



## Tour d'horizon du Cadastre et Hypothèques au Luxembourg

Aurélien Latouche & Emilie Cartier

January 24, 2023 | Real Estate

## **Le registre public de la propriété des immeubles à Luxembourg : tour d'horizon de la publicité foncière, du cadastre et du bureau des hypothèques au Grand-Duché de Luxembourg.**

En principe, le transfert de propriété s'opère par l'échange des consentements. Cependant en matière immobilière il est important que toute personne intéressée ait la possibilité de connaître le statut juridique d'un immeuble, de connaître le nom de son propriétaire, mais également de savoir s'il est grevé d'hypothèques ou de restriction au droit de disposer tel qu'une saisie par exemple. L'objectif poursuivi est double : information et protection des tiers afin que les conventions et actes juridiques relatifs aux immeubles deviennent publics et opposables aux tiers.

Publier un acte juridique, c'est littéralement le rendre public en le portant à la connaissance de tous. A Luxembourg la publicité des actes relatifs aux biens immobiliers s'opère à travers le mécanisme de la publicité foncière.

La publicité foncière peut être définie comme l'ensemble des démarches administratives (i) d'enregistrement et (ii) de transcription ayant pour but et pour effet d'avertir les tiers de toute modification relative au droit de propriété d'un bien immobilier.

La publicité foncière joue donc un rôle de protection en permettant avant toute transaction de vérifier que le vendeur est le véritable propriétaire de l'immeuble ou pour le créancier de vérifier si le bien est grevé d'hypothèque.

En revanche, l'accomplissement de la formalité de publicité ne rend pas propriétaire, elle n'attribue aucun droit de propriété, elle vaut comme simple information rendue accessible aux tiers.

Matériellement, cette publicité foncière s'effectue en plusieurs étapes et à travers différents organes tels que (i) le service de l'enregistrement, (ii) le bureau des hypothèques et (iii) le cadastre dont l'organe de

représentation est l'Administration du cadastre et de la topographie.

## **L'enregistrement préalable et obligatoire avant toute transcription**

Préalablement à la transcription au bureau des hypothèques, les actes portant sur des immeubles doivent être enregistrés auprès de l'Administration de l'Enregistrement des Domaines et de la TVA. Ces formalités administratives sont accomplies par les notaires pour les actes authentiques portant sur les immeubles et peuvent être accomplies par toutes personnes pour les actes sous seing privé.

Si l'enregistrement par le dépôt d'un original directement auprès de la recette de l'Administration de l'Enregistrement des Domaines et de la TVA est ouvert à tous, seuls les notaires sont autorisés à procéder à la transcription des actes auprès du bureau des hypothèques.

La formalité de l'enregistrement a incontestablement avant tout pour but de collecter le droit d'enregistrement. Cependant, l'enregistrement présente un autre intérêt, celui de conférer date certaine aux actes sous seing privé.

Rappelons que les actes sous seing privé n'acquièrent date certaine contre les tiers que du jour où ils sont enregistrés, du jour de la mort d'un des signataires, du jour ou leur substance est constatée dans un acte dressé par un officier public (un notaire par exemple).

Quel est le bénéfice de la date certaine ? Une fois que l'acte a acquis date certaine il devient opposable aux tiers et ceux-ci ne peuvent plus ignorer son existence. Toutefois cette date certaine est-elle suffisante pour permettre aux tiers de prendre matériellement connaissance de cet acte ? Sans transcription de l'acte, il sera difficile pour un tiers de prendre connaissance matériellement des actes contenant des droits et obligations susceptibles d'être appliqués à des immeubles (servitudes, emphytéose, droit de préférence ou droit de préemption, bail).

La transcription d'un acte après son enregistrement consiste en une simple formalité administrative effectuée par le notaire auprès du bureau des hypothèques, par la remise d'une copie intégrale de l'acte sous forme d'un bordereau. L'exécution de cette formalité permettra ainsi aux tiers de s'adresser au bureau des hypothèques pour obtenir une copie de l'acte transcrit.

## Le rôle et la place du bureau des hypothèques à Luxembourg

C'est à travers le bureau des hypothèques que la publicité foncière joue pleinement son rôle de diffusion puisque les conservateurs des hypothèques sont tenus de délivrer à tous ceux qui les requièrent, copie des actes transcrits sur les registres selon l'article 2196 du Code civil.

Il est aisé de connaître l'étendue du patrimoine immobilier d'une personne physique ou morale puisque toute personne peut demander la copie d'un acte transcrit (vente, prêt, donation...) au bureau des hypothèques compétent et à l'aide de quelques recherches. Préalablement à cette demande de copie d'acte, les tiers devront requérir auprès du bureau des hypothèques une copie de la case relative cette personne afin de déterminer quels sont les actes qui ont été transcrits au nom de cette personne.

La délivrance des cases et des copies d'actes reste néanmoins payante et la demande peut s'effectuer par email ou directement sur place.

Le territoire du Grand-Duché de Luxembourg est divisé en cantons, lesquels sont regroupés au sein de trois bureaux des hypothèques (i) Luxembourg premier bureau, (ii) Luxembourg deuxième bureau et (iii) Diekirch. Chaque bureau regroupe plusieurs cantons : par exemple le 1er bureau de Luxembourg regroupe les cantons de Luxembourg, de Mersch, de Grevenmacher et de Remich. Dès lors, il sera nécessaire d'interroger tous les bureaux pour connaître avec certitude l'étendue du patrimoine d'une personne.

La conservation des hypothèques joue un rôle essentiel dans la protection des patrimoines immobiliers et des intérêts privés puisqu'elle assure la publication mais surtout la conservation des titres. Ainsi elle constitue un outil indispensable pour les notaires qui en vertu de la loi du 20 juin 1953 portant désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques, ont l'obligation d'indiquer dans leurs actes les références de la transcription du titre de propriété du propriétaire de l'immeuble.

Toutefois cette publicité des titres connaît une certaine limite. Elle ne fait naître aucun droit de propriété et ne

constitue qu'une simple présomption de preuve de la propriété à l'égard du titulaire du bien immobilier.

## L'administration du Cadastre et de la topographie : organe de la publicité foncière

L'Administration du cadastre et de la topographie (ACT) dispose d'un bureau unique pour l'ensemble du territoire du Grand-Duché de Luxembourg.

L'ACT a pour mission de collecter, gérer et regrouper l'ensemble de la documentation foncière et cartographique du Grand-Duché de Luxembourg.

Cette collecte est organisée à travers un système d'échange informatisé entre trois acteurs : l'ACT, les notaires et l'Administration de l'Enregistrement des Domaines et de la TVA.

Le rôle de l'ACT est de renseigner et d'identifier quels sont les détenteurs de droits sur chaque parcelle de terrain bâti ou non, d'indiquer les références cadastrales, la superficie, ainsi que la nature de leurs droits (servitude, usufruit...).

Elle délivre également des représentations graphiques des parcelles sous forme de plans cadastraux. Un particulier peut ainsi rechercher le nom du propriétaire d'une parcelle en indiquant seulement l'adresse du bien à l'aide de la plateforme numérique [geoportail.lu](http://geoportail.lu) et ensuite commander un extrait cadastral faisant apparaître le nom du propriétaire.

La consultation du site [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) est gratuite, de même que la demande d'extrait cadastral <https://commande.geoportail.lu>.

## Contacts



### Aurélien Latouche

**Avocat à la Cour, Partner**

Luther S.A. Luxembourg  
T +352 27484 680  
[aurelien.latouche@luther-lawfirm.com](mailto:aurelien.latouche@luther-lawfirm.com)



### Emilie Cartier

**Avocat, Managing Associate**

Luther S.A. Luxembourg  
T +352 27484 621  
[emilie.cartier@luther-lawfirm.com](mailto:emilie.cartier@luther-lawfirm.com)

# Luther.

## Luther Luxembourg

Bangkok, Berlin, Brussels, Cologne, Delhi-Gurugram, Dusseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Hamburg, Hanover, Ho Chi Minh City, Jakarta, Kuala Lumpur, Leipzig, London, Luxembourg, Munich, Shanghai, Singapore, Stuttgart, Yangon

You can find further information at:

[www.luther-lawfirm.com](http://www.luther-lawfirm.com)

[www.luther-services.com](http://www.luther-services.com)

