



Luxembourg, le 2 avril 2024

COMMUNIQUE 01/2024

Loi du 29 mars 2024 portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

L'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 *sur la publicité foncière en matière de copropriété* imposait l'établissement d'un nouvel état descriptif de division pour chaque immeuble soumis au statut de la copropriété avant le 1^{er} avril 1989 ; l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA devrait ainsi refuser les formalités de l'enregistrement et de la transcription à tout acte dressé après le 31 mars 2024 et se référant à un état descriptif de division qui ne serait pas conforme aux prescriptions relatives à la publicité en matière de copropriété (loi du 19 mars 1988 et règlement grand-ducal du 22 juin 1988).

La modification qui entre en vigueur le 2 avril 2024 et qui consiste en l'abrogation de l'échéance du 31 mars 2024, implique les conséquences suivantes :

- Elle ôte à la mise en conformité son caractère obligatoire, de manière que la décision de la réaliser appartienne dès lors aux seuls copropriétaires.
- Elle ne concerne aucune des autres dispositions de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 : le nouvel état descriptif de division doit établir les relations entre anciennes et nouvelles désignations sur la base des documents antérieurement transcrits (acte de base en vigueur et actes d'acquisition des actuels copropriétaires), et en cas d'un immeuble pourvu d'un état descriptif de division conforme aux prescriptions relatives à la publicité en matière de copropriété, seules les indications de ce dernier doivent figurer dans les actes qui se rapportent aux différents lots privatifs.
- Deux types de description de la division d'un immeuble en copropriété continuent de coexister dans la documentation cadastrale.

Loi du 29 mars 2024 portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété. (<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2024/03/29/a133/jo>)

Article unique.

L'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

a) À la première phrase, les termes « dans les trente-cinq ans » sont supprimés ;

b) À la deuxième phrase, les termes « Dans ce délai » sont supprimés ;

2° À l'alinéa 6, les termes « et au plus tard à l'expiration du délai de trente-cinq ans fixé à l'alinéa 1^{er} du présent article » sont supprimés.

Texte coordonné de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

Lorsque la division de l'immeuble en lots placés sous le régime de la copropriété est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, l'administration du cadastre et de la topographie est chargée de faire effectuer l'identification des différents lots de l'immeuble, sur la base des documents mentionnés à l'article 2 et à présenter par le syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Elle soumet au syndic les plans requis et un projet d'état descriptif de division indiquant la désignation cadastrale des lots, leur localisation, leur nature, si elle résulte du règlement de copropriété ou de tout autre document de même valeur, la quote-part de copropriété qui leur est affectée et leur surface utile. Un tableau annexé indique, pour chaque lot, en regard de la désignation cadastrale faite conformément à la présente loi, l'identification résultant des documents antérieurement transcrits.

Dans un délai d'un mois le syndic est tenu de transmettre par lettre recommandée aux copropriétaires de l'immeuble les documents visés à l'alinéa 1^{er} et une convocation pour une assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit avoir lieu dans le mois de la convocation. Elle permet aux copropriétaires de faire valoir leurs observations.

Tout copropriétaire peut recourir contre le projet présenté par l'administration du cadastre et de la topographie par citation devant le juge de paix de la situation des lieux. Le recours sera dirigé contre le syndic de la copropriété ainsi que, le cas échéant, contre les copropriétaires directement intéressés. L'administration du cadastre et de la topographie sera citée en intervention aux fins de déclaration de jugement commun. Le juge de paix peut ordonner la mise en intervention de tout copropriétaire intéressé à l'issue du litige.

Si, dans le délai de trois mois à partir de l'assemblée générale prévue à l'alinéa 2 ci-dessus, aucun recours n'a été présenté par un copropriétaire, le syndic fait le dépôt des documents au rang des minutes d'un notaire en vue de la transcription et en informe l'administration du cadastre et de la topographie.

En cas de recours, si la contestation est reconnue fondée, le juge de paix arrête un nouvel état descriptif de division ; sinon il entérine celui qui a été soumis au syndic par l'administration du cadastre et de la topographie. Dans les deux cas, la transcription de l'état descriptif de division est ordonnée.

Dès réception par l'administration du cadastre et de la topographie des documents transcrits conformément aux alinéas qui précèdent, tout acte ou décision judiciaire sujet à transcription, se rapportant à un lot au sens de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, doit contenir les indications prévues aux articles 1 et 2, sous peine que l'administration de l'enregistrement et des domaines refuse la formalité de l'enregistrement et de la transcription.

Alex Haag

Directeur