

Circulaire n° 2023-017

Circulaire

aux administrations communales,
aux syndicats de communes

Objet : Transactions immobilières – Zones d'activités économiques

Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre,
Madame la Présidente, Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, après consultation des services du ministre de l'Economie, des informations relatives aux transactions immobilières s'inscrivant dans le cadre de la loi modifiée du 27 juillet 1993 ayant pour objet 1. le développement et la diversification économiques et 2. l'amélioration de la structure générale et de l'équilibre régional de l'économie (ci-après « la loi de 1993 »).

Comme indiqué dans ma circulaire portant le numéro 2023-16 du 27 janvier 2023, suite à l'entrée en vigueur de la loi du 6 janvier 2023¹, les délibérations portant sur des transactions immobilières des autorités communales sont désormais soumises à un régime de transmission obligatoire permettant aux autorités communales d'exécuter la décision visée dès sa transmission au ministre de l'Intérieur.

Dans une optique de simplification administrative, ladite transmission peut se faire de manière électronique, par le biais de la plateforme e-MINT qui permet de transmettre la délibération avec les pièces justificatives obligatoires en vertu du règlement grand-ducal du 6 janvier 2023². Pour de plus amples détails, je me permets de renvoyer à ma circulaire portant le numéro 2023-016 du 27 janvier 2023.

Ceci-dit, certaines délibérations ayant pour objet des transactions immobilières conclues par les communes restent tout de même soumises au régime classique de l'approbation par le ministre de l'Intérieur. Il s'agit des transactions qui tombent sous le champ d'application de la loi précitée de 1993. Je tiens à préciser que la procédure de cette approbation se fait conformément à l'article 109 nouveau de la loi communale, de sorte que les délibérations adoptées sous l'empire de la loi de 1993 restent

¹ Loi du 6 janvier 2023 portant modification : 1° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ; 2° de l'article 2045 du Code civil ; 3° de la loi du 11 juillet 1957 portant réglementation du camping ; 4° de la loi modifiée du 24 décembre 1985 fixant le statut général des fonctionnaires communaux ; 5° de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif ; 6° de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes ; 7° de la loi électorale modifiée du 18 février 2003 ; 8° de la loi modifiée du 8 avril 2018 sur les marchés publics ; 9° de la loi modifiée du 24 juin 2020 portant introduction de mesures temporaires relatives à la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 et à la loi modifiée du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile dans le cadre de la lutte contre le Covid-19.

² Règlement grand-ducal du 6 janvier 2023 déterminant le contenu minimal des délibérations du conseil communal et du collège des bourgmestre et échevins soumises à la transmission obligatoire ou à l'approbation ainsi que le type et le contenu minimal des documents à annexer.



soumises à l’approbation du ministre de l’Intérieur et devront faire l’objet d’une **transmission en version papier**, par voie postale à l’adresse du ministère de l’intérieur ou par porteur.

Veillez également noter que pour ces délibérations il n’existe **aucun seuil d’approbation**, de telle sorte que toutes ces délibérations, pour pouvoir être exécutées, doivent être approuvées par le ministre **indépendamment de leur valeur**.

En application de la loi de 1993³ précitée, une approbation du ministre de l’Intérieur sera nécessaire lorsqu’une délibération tombe dans un des trois cas de figure suivants :

Cas de figure :	Type de transaction immobilière visée :	Avis ministériel préalable conjoint du ministre de l’Economie et du ministre des Finances:	Disposition légale :
Echange, vente ou location ⁴ de terrains communaux classés en zone d’activités économiques	Echange, Vente, Location ⁵	Non	Article 13 (2) alinéa 1 ^{er} de la loi de 1993
Acquisition par les communes de terrains situés dans une zone d’activités économiques	Acquisition	Oui Le dossier soumis pour approbation au ministre de l’Intérieur doit être accompagné de l’avis des ministres de l’Economie et des Finances	Article 13 (1) alinéa 1 ^{er} de la loi de 1993
Acquisition par les communes de terrains situés en dehors de zones d’activités économiques pour faciliter par voie d’échange, l’acquisition de terrains situés dans une zone d’activités économiques.	Acquisition	Oui Le dossier soumis pour approbation au ministre de l’Intérieur doit être accompagné de l’avis des ministres de l’Economie et des Finances	Article 13 (1) alinéa 3 de la loi de 1993

³ Il y a lieu de soulever qu’un projet de loi (n° 7947) concernant le développement de zones d’activités économiques et réglant les modalités d’admission et de mise à disposition de terrains dans ces zones et abrogeant la loi de 1993 est actuellement en cours d’adoption, de telle sorte que des changements auront lieu au procédé tel que décrit par la présente, une fois cette nouvelle législation entrée en vigueur. Les administrations communales et les syndicats de communes en seront informés en temps utile.

⁴ En ce inclue la concession de droits de superficie.

⁵ Ibid.



Dès lors, toute délibération portant sur une transaction immobilière **qui n'est pas concernée par un des cas de figure mentionnés au tableau ci-dessus**, tombe d'office sous la nouvelle surveillance de la gestion communale, à savoir la **transmission obligatoire**, à condition que la transaction envisagée dépasse les seuils de l'article 105 nouveau de la loi communale. Les transactions immobilières soumises au régime de la transmission obligatoire peuvent être transmises au ministère de l'Intérieur via l'application e-MINT ou envoyées pendant la phase transitoire jusqu'au 31 janvier 2025, par voie postale ou par porteur.

Pour le cas suivant, un avis du ministre de l'Economie est également nécessaire :

Cas de figure :	Type de transaction immobilière visée :	Avis ministériel préalable du ministre de l'Economie:	Disposition contractuelle :
Droit de superficie concédé par un syndicat de communes sur un terrain classé en ZAE-régionale: la demande d'implantation d'une entreprise donnée doit être avisée par le ministre de l'Economie, préalablement à la décision du syndicat de concéder ou non un droit de superficie.	Droit de superficie	Oui	Sur base de conventions ou accords particuliers conclus entre les syndicats et le ministère de l'Economie

Je me permets également de préciser que, lorsqu'un avis ministériel est nécessaire en application de la loi du 27 juillet 1993 précitée, les autorités communales sont priées d'accompagner les dossiers concernés dudit avis lors de leur envoi en version papier au ministre de l'Intérieur pour approbation. A défaut de transmission du prédit avis, le délai imparti pour l'approbation de l'acte ne commence pas à courir. Dans ce dernier cas de figure, le ministre de l'Intérieur pourra demander la transmission d'un complément, qui devra être transmis par l'autorité communale concernée dans un délai de 15 jours à partir de la réception de la demande. Le ministre de l'Intérieur devra par la suite statuer dans un délai de 3 mois à partir de la transmission complète du dossier.

Ainsi, il incombe aux autorités communales de solliciter les susvisés avis ministériels préalablement à leur envoi au ministre de l'Intérieur. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner que les dossiers concernés seront accompagnés desdits avis en tout état de cause, c'est-à-dire peu importe si le ministre a avisé favorablement ou défavorablement la transaction immobilière lui présentée par la commune.

Lesdits avis peuvent être sollicités en envoyant la délibération et les conventions et/ou actes correspondants à la Direction générale Industrie, nouvelles technologies et recherche du ministère de l'Economie (adresse mail : zaer@eco.etat.lu) qui s'occupe le cas échéant de la transmission du dossier au ministre des Finances et de la collecte de son avis.



Finalement, je vous saurais gré de bien vouloir vous adresser aux agent-e-s du ministère de l'Intérieur pour toute question ayant trait à la présente circulaire :

Mme Marny Schmitz	tél. 247-84629	marny.schmitz@mi.etat.lu
Mme Selma Ajdarpasic	tél. 247-84651	selma.ajdarpasic@mi.etat.lu

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, Madame la Présidente, Monsieur le Président, l'assurance de ma parfaite considération.

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding

