



## **Enregistrement et hypothèques**

### **Note de service du 2 février 2023**

Concerne : Modification de la procédure d'approbation des actes des communes

---

Au Journal officiel – Mémorial A n°30 du 19 janvier 2023 a été publiée la loi du 6 janvier 2023 portant modification : 1° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ; 2° [...]. Cette loi est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> février 2023.

Un courrier du Ministère de l'Intérieur en date du 18 janvier 2023 précise notamment à ce sujet que :

*« À partir du 1<sup>er</sup> février 2023, les transactions immobilières conclues par les autorités communales ne tombent plus sous le régime de l'approbation ministérielle, de telle sorte que les délibérations y relatives ne devront plus être approuvées préalablement à leur exécution.*

*Les seules exceptions à ce nouveau principe demeurent les cas de figure visés par 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.*

*Il s'agit notamment des échanges, ventes ou locations (en ce inclus la concession de droits de superficie) de terrains communaux classés en zone d'activités économiques, d'acquisitions par les communes de terrains situés dans une zone d'activités économiques et des acquisitions 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.*

*Ces transactions restent soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur, indépendamment de leur valeur.*

*Toute autre transaction immobilière dont la valeur dépasse le seuil légal de l'article 105 nouveau de la loi communale modifiée, est soumise à un régime de transmission obligatoire.*

*C'est ainsi que ces délibérations seront exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur transmission au ministre de l'Intérieur. Une fois cette transmission faite, l'administration communale reçoit un accusé de réception, lui permettant de procéder à l'exécution de la transaction visée. Dès la transmission, le ministre de l'Intérieur dispose d'un délai de trois mois pour annuler la décision en cas d'une contrariété à l'intérêt général ou à la loi. »*

Une autre exception au nouveau régime de la transmission obligatoire est constituée par les constitutions d'hypothèques, qui restent soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur. Il est renvoyé à l'article 107*bis* nouveau de la loi communale modifiée.

Il échet de noter qu'en matière d'enregistrement, aucun changement n'a eu lieu concernant les délais d'enregistrement, délais qui restent de vingt jours pour les actes non soumis à approbation et d'un mois pour les actes soumis à approbation.

Des extraits de la loi du 6 janvier 2023 portant modification : 1° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ; 2° [...] sont annexés à la présente.

D'éventuelles difficultés d'application sont à signaler à la Direction.

Le Directeur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Heinen', with a large, stylized initial 'R'.

Romain HEINEN

**Extraits de la loi du 6 janvier 2023 portant modification :**  
**1° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;**  
**[...]**

Titre 3 -De la surveillance de la gestion communale

Chapitre 1<sup>er</sup> -Du régime juridique des actes pris par les autorités communales

Section 1<sup>re</sup> -Des actes exécutoires

Art. 104.

**(1) Sans préjudice des dispositions de l'article 82, les délibérations des conseils communaux et des collèges des bourgmestre et échevins visées à l'article 105 sont exécutoires dès leur transmission au ministre de l'Intérieur.**

La transmission comporte le texte intégral des délibérations, les documents annexes, et les avis et les approbations d'une autre autorité de l'État requis par la loi, nécessaires à l'appréciation de la légalité et de la non-contrariété à l'intérêt général des délibérations par le ministre de l'Intérieur. Un règlement grand-ducal détermine le contenu minimal des délibérations à transmettre ainsi que le type et, le cas échéant, le contenu minimal des documents à annexer.

La transmission au ministre de l'Intérieur des décisions individuelles est effectuée dans le délai d'un mois au plus tard à partir de la date de la délibération.

Dans le mois de la transmission, le ministre de l'Intérieur peut demander à la commune un complément de transmission. La commune transmet le complément au ministre de l'Intérieur dans un délai de quinze jours à partir de la réception de la demande de complément.

La transmission est effectuée par voie électronique. En cas d'interruption imprévue et exceptionnelle du système informatique de transmission électronique, la transmission peut être effectuée par la voie postale ou par porteur.

(2) Le bourgmestre peut certifier la transmission des délibérations. Le certificat est contresigné par le secrétaire communal.

(3) La preuve de la réception par le ministre de l'Intérieur des délibérations et du complément de transmission est apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est délivré par le ministre de l'Intérieur, peut être utilisé à cet effet, mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des délibérations.

Art. 105.

**(1) Sont soumises aux dispositions de l'article 104, les délibérations des conseils communaux portant sur :**

1° les règlements communaux de police, les règlements relatifs à la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, à l'assainissement des eaux usées, aux modalités de gestion des déchets et les règlements d'ordre intérieur du conseil communal ;

**2° les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers, si la valeur en dépasse 500 000 euros ;**

**3° les aliénations et échanges de biens ou de droits immobiliers de la commune, les partages de biens immobiliers indivis, à moins que ces partages ne soient ordonnés par l'autorité judiciaire, si la valeur en dépasse 250 000 euros ;**

**4° les ventes et échanges qui ont pour objet des créances, obligations, capitaux et actions appartenant à la commune ou aux établissements publics placés sous sa surveillance, le tout si la valeur en dépasse 250 000 euros ;**

5° les projets définitifs détaillés de construction, de grosses réparations, de démolition des édifices communaux, le tout si le montant en dépasse 1 000 000 euros ;

6° les transactions et les conventions d'arbitrage portant sur des litiges d'une valeur supérieure à 200 000 euros ;

7° les conventions visées à l'article 173ter si elles dépassent la valeur de 200 000 euros ;

8° les créations d'emploi sous le statut de l'employé communal et du salarié à tâche intellectuelle visées respectivement à l'article 30 et à l'article 57, point 8° ;

9° les nominations, démissions et promotions des fonctionnaires communaux, les engagements et démissions des employés communaux, les réductions du service provisoire des fonctionnaires et employés communaux ainsi que la fixation des rémunérations des salariés ;

10° l'allocation d'une indemnité spéciale à un agent communal visée à l'article 25 de la loi modifiée du 24 décembre 1985 fixant le statut général des fonctionnaires communaux ;

11° la désignation d'un local particulier de réunion du conseil communal, visée à l'article 22.

(2) Sont soumises aux dispositions de l'article 104, les délibérations des collèges des bourgmestre et échevins portant sur :

1° la modification du rang des échevins visée à l'article 40 de la loi communale ;

2° l'avancement en traitement des fonctionnaires communaux ;

3° l'avancement en grade des employés communaux ;

4° l'engagement des salariés à tâche intellectuelle visé à l'article 57, point 8°.

(3) À défaut de transmission au ministre de l'Intérieur des délibérations visées aux paragraphes 1er et 2, le ministre peut en demander la transmission dans un délai de trois mois à partir du jour de la délibération.

(4) Les dispositions du présent article sont applicables aux syndicats de communes et aux établissements publics placés sous la surveillance des communes. Les actes délibérés par les établissements publics placés sous la surveillance des communes sont en outre soumis à l'avis du conseil communal et transmis au ministre de l'Intérieur accompagnés de l'avis précité du conseil communal.

## Section 2 -Des actes soumis à approbation

### Art. 107 bis.

(1) Sans préjudice de dispositions légales spéciales, sont soumises à l'approbation du Grand-Duc les délibérations des conseils communaux portant sur l'établissement, le changement et la suppression des impositions communales et les règlements y relatifs.

**(2) Sans préjudice de dispositions légales spéciales, sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur :**

- 1° la fixation de l'amende de police jusqu'à 2 500 euros visée à l'article 29 ;
- 2° les crédits budgétaires pour engagements nouveaux visés à l'article 119 ;
- 3° les crédits nouveaux ou supplémentaires visés à l'article 127 ;
- 4° l'ordonnancement de dépenses non prévues au budget visé à l'article 132 ;
- 5° les constitutions d'hypothèques, les emprunts, les garanties d'emprunts, les ouvertures de crédits et les leasings financiers si la valeur en dépasse 50 000 euros ;**
- 6° la fixation des tarifs relatifs à la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, à l'assainissement des eaux usées, à la gestion des déchets et pour la rémunération de tous les autres services prêtés par la commune.

(3) La transmission des délibérations des conseils communaux visées aux paragraphes 1er et 2 comporte le texte intégral des délibérations, les documents annexes, et les avis et les approbations d'une autre autorité de l'État requis par la loi, nécessaires à l'appréciation de la légalité et de la non-contrariété à l'intérêt général des délibérations par le ministre de l'Intérieur. Un règlement grand-ducal détermine le contenu minimal des délibérations à transmettre ainsi que le type et, le cas échéant, le contenu minimal des documents à annexer.

Dans le mois de la transmission, le ministre de l'Intérieur peut demander à la commune un complément de transmission. La commune transmet le complément au ministre de l'Intérieur dans un délai de quinze jours à partir de la réception de la demande de complément.

La transmission est effectuée par la voie postale, par porteur ou par voie électronique.

La preuve de la réception par le ministre de l'Intérieur des délibérations et du complément de transmission est apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est délivré par le ministre, peut être utilisé à cet effet.

Dans les cas visés aux paragraphes 1er et 2, le Grand-Duc et le ministre de l'Intérieur doivent statuer dans un délai de trois mois à partir de la transmission de l'acte, effectuée conformément à l'alinéa 1er. Ce délai court à partir du jour de la transmission du complément lorsque le ministre de l'Intérieur a demandé un complément de transmission. Si endéans ces délais il n'a pas été statué, la délibération est censée être approuvée.

En cas de refus d'approbation, le refus doit être motivé.

(4) À défaut de transmission au ministre de l'Intérieur des délibérations visées aux paragraphes 1er et 2, ce dernier peut en demander la transmission dans un délai de trois mois à partir du jour de la délibération.

Les délibérations visées à l'alinéa 1er peuvent être suspendues dans le mois ou annulées dans les trois mois, respectivement par le Grand-Duc ou le ministre de l'Intérieur, à partir du jour de la transmission, et le cas échéant, du jour de la transmission du complément.

(5) Les délibérations, qui sont soumises à l'approbation d'une autre autorité en vertu de dispositions légales spéciales et qui ne lui ont pas été transmises, peuvent être suspendues ou annulées par celle-ci conformément au paragraphe 4, alinéa 1er.

(6) Les paragraphes 3 à 5 ne s'appliquent pas aux délibérations visées dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.