

KLEYR | GRASSO

AVOCATS A LA COUR



Urbanisme - 9 avril 2020

Exercice du droit de préemption (Loi Pacte Logement)

Par une Circulaire aux administrations communales no 3778 du 5 mars 2020 publiée récemment ([Loi Pacte logement - exercice du droit de préemption](#)), la Ministre de l'Intérieur a rappelé les conséquences à tirer de l'arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020 (<https://ja.public.lu/40001-45000/43240C.pdf>), estimant que la décision de préempter était à qualifier d'acte administratif intervenant préalablement à la notification au notaire et ainsi détachable du contrat de vente.

Une telle qualification implique la compétence des juridictions administratives pour connaître de la légalité de la décision d'exercer le droit de préemption. Aussi la Ministre souligne que les communes devront donc veiller à respecter les compétences légales respectives du conseil communal (1) et du collège des bourgmestre et échevins, les formes prévues par la loi modifiée du 22 octobre 2008 dite « Pacte logement » et celles résultant de la procédure administrative non-contentieuse (2) (PANC) afin d'éviter que les actes posés par les autorités communales dans l'exercice du droit de préemption risquent de se voir opposer un refus d'approbation par la Ministre de l'Intérieur, le cas échéant ou d'être annulés par les juridictions administratives.

En d'autres termes, cela signifie, d'une part, que (i) c'est au conseil communal qu'il revient de décider ou non d'exercer le droit de préemption que prévoit la loi dite « Pacte Logement » en faveur des communes et (ii) que c'est le collège des bourgmestre et échevins qui doit notifier cette décision au notaire instrumentant.

D'autre part, la décision d'exercer le droit de préemption constitue une décision administrative individuelle susceptible de causer grief et à laquelle s'applique la PANC, en particulier l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes. Cet article impose notamment que, sauf en cas de péril en la demeure, la commune communique préalablement aux parties concernées son intention d'exercer le droit de préemption par lettre recommandée et laisse à ces parties concernées un délai d'au moins 8 jours pour présenter leurs observations.

En pratique, la combinaison des exigences en matière de délais d'exercice du droit de préemption figurant aux articles 9 et suivants de la loi Pacte logement telle que modifiée (3) et des obligations issues de l'article 9 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes, tout en y ajoutant les contraintes liées à la prise de décision dans les communes, risque d'être un exercice délicat. Le non-respect de cette procédure ouvre la voie à l'annulation de pareille décision par le Tribunal administratif avec le risque pour la commune de ne plus pouvoir recommencer l'exercice de son droit de préemption en raison de la prescription annuelle prévue par la loi Pacte Logement.

(1) Compétent pour les transactions immobilières selon l'article 28 de la loi communale du 13 décembre 1988 telle que modifiée et ce, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur conformément à l'article 106 alinéa 1 de la précitée loi.

(2) Telle qu'issue de la loi du 1er décembre 1978 réglant la procédure administrative non contentieuse et du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes.

(3) Dans le mois de la notification par le notaire, les pouvoirs préemptant délivrent un avis de réception du dossier de notification. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, les pouvoirs préemptant informent le notaire de leur décision d'exercer leur droit de préemption.

KLEYR GRASSO

[François COLLOT](#), Partner

[Yasmine POOS](#), Partner

[Mélanie TRIENBACH](#), Senior Associate

This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.

(c) KLEYR GRASSO 2020

[Unsubscribe](#) | [Manage your subscription](#)

B.P. 559 L-2015 Luxembourg